



# Suhdanteet rakentamisessa

Saara Isoniemi

Opinnäytetyö, ylempi AMK (insinööri)

Toukokuu 2025

Teknologia, verkostojohtamisen tutkinto-ohjelma

Isoniemi Saara

## Suhdanteet rakentamisessa

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. **Toukokuu 2025**, 75 sivua.

Verkostojohtamisen insinööri YAMK. Opinnäytetyö YAMK

Julkaisun kieli: suomi

Julkaisulupa avoimessa verkossa: kyllä

## Tiivistelmä

Taloudellinen epävarmuus on kasvattanut suurta huolta rakennusalalla koronan, Ukrainan sodan sekä inflaation lisätessä taloudellista epävarmuutta. Rakennussektori muodostaa Suomeen suuren osan bruttokansantuotteesta ja on erittäin herkkä suhdannevaihteluille. Suhdanteiden tuomat haasteet korostuvat yrittäjästrategioissa sekä luovat pakollista tarkastelua investointien merkitykselle tulevaisuudessa. Venäjän hyökkäyksen seurauksena useat yrityksen ovat joutuneet tarkastelemaan vaihtoehtoisia ratkaisuja toimitusketjujen häiriöihin sekä hankintoihin korkojen muutettua rahoitusmaailmaa huomattavasti kapeammaksi. Vaikka tilanne on Suomessa tällä hetkellä erittäin haastava, tulee asuntotarve kasvamaan vuoteen 2045 mennessä. Tämä tuo mukanaan lisää teknologia kehitystä, poliittisia vaikutuksia, jotka tulevat muokkaamaan rakennusalan vetovoimaisuutta ja tuottavuutta entisestään.

Opinnäytetyön tavoite oli ymmärtää suhdanteiden vaikutuksia Suomen taloudessa, yrity maailmassa sekä kuinka oppia sopeutumaan ja ennakoimaan suhdannemuutoksiin jatkossa.

Työ on laadullinen tutkimus, joka pitää sisällään myös haastatteluita sekä lomakekyselyn teoreettisen viitekehityksen lisäksi. Opinnäytetyön tiedon keruu kohdistettiin pääsääntöisesti Suomessa tapahtuvaan asuntomarkkinaan tilanteeseen, rakentamisen hankintoihin sekä yritysten sisäisiin toimintamalleihin.

Tuloksien avulla saatiin luotua vaihtoehtoisia keinoja ja suosituksia, kuinka yrityksen voivat jatkossa varautua tulevaisuudessa suhdannevaihteluihin sekä edistää pitkällä tähtäimellä yrityksen menestystä. Lisäksi tuodaan ilmi erilaisia ajattelu- ja toimintamalleja, jotka voivat auttaa yrityksiä kehittämään joustavampia ratkaisuja sekä strategioita perinteiden rakenteiden sijaan myös huomioiden tulevaisuuden vihreää siirtymää.

Tutkimuksessa johtopäätöksissä korostuu eritoten yrityskulttuuri ja sen toimivuus, kehittyminen teknologian mukana sekä yritysten muokkautumiskyky vaikeina aikoina.

Suosituksia ja kerättyä tietoa saa hyödyntää valtakunnallisesti yritystoiminnan parantamiseen, vertailuun sekä tarkasteluun. Opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa.

## Avainsanat (asiasanat)

**Inflaatio, suhdanteet, investoinnit, pääoma, rakentamistalous, bruttokansantuote, ostovoima, rakennusteollisuus, rakennussektori, asuntokauppa, hankinta, työympäristö**

## Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)

-

Isoniemi Saara

### **Cycles in the construction industry**

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, May 2025, 75 pages.

Master of Engineering, Business Network Management, Master thesis

Permission for open access publication: Yes

Language of publication: Finnish

### **Abstract**

**Economic uncertainty has raised great concerns in the construction industry, as the coronavirus, the war in Ukraine and inflation bring economic uncertainty. The construction industry accounts for a large part of Finland's GDP and is highly sensitive to cyclical fluctuations. The challenges posed by cyclical fluctuations are highlighted in business strategies and create a mandatory review of the importance of investments in the future. As a result of the Russian attack, several companies have had to consider alternative solutions to supply chain disruptions and acquisition because interest rates have significantly narrowed the financial world. Although the situation in Finland is currently very challenging, the need for housing will increase by 2045. This will bring with it more technological developments, political impacts that will further shape the attractiveness and productivity of the construction industry.**

**The aim of the thesis was to understand the effects of business cycles on the Finnish economy, the business world and how to learn to adapt and anticipate business cycles in the future. The work is a qualitative study, which also includes interviews and a questionnaire in addition to the theoretical framework. The data collection for the thesis was mainly focused on the housing market situation in Finland, construction procurement and internal operating models of companies.**

**The results were used to create alternative methods and recommendations on how companies can prepare for future business cycles and promote the long-term success of the company. In addition, different thinking and operating models are revealed that can help companies develop more flexible solutions and strategies instead of traditional structures, taking into account the future green transition.**

**The conclusions of the study particularly emphasize corporate culture and its functionality, development with technology and the ability of companies to adapt in difficult times. Recommendations and collected information can be utilized nationwide for improving, comparing, and reviewing business operations. The thesis does not have a principal.**

### **Keywords:**

**English: Inflation, economic cycles, investments, capital, construction economy, gross domestic product, purchasing power, construction costs, construction sector, housing trade, acquisition, work environment**

### **Miscellaneous (Confidential information)**

-

## Sisältö

<b>Käsitteet:</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Johdanto</b> .....	<b>6</b>
1.1 Motivaatio tutkimukseen .....	6
1.2 Tutkimuksen tavoite.....	7
1.3 Laadullinen tutkimus .....	8
1.3.1 Tutkimusmenetelmän valinta .....	9
1.3.2 Tutkimusaineiston rajaukset ja keräys .....	9
1.3.3 Tutkimusaineiston käsittely ja analysointi.....	10
<b>2 Suhdanteet</b> .....	<b>10</b>
2.1 Talouden suhdannevaihtelut .....	10
2.2 Suhdanteiden ristiriidat.....	13
2.3 Suomen suhdannetilanne .....	15
2.4 Keski-Suomen rakentamiskulttuuri ja vaikutukset suhdanteisiin .....	15
2.5 Tulevaisuuden vaikutteet Suomen suhdanteisiin .....	18
<b>3 Rakentaminen suhdannemuutoksien aikana</b> .....	<b>21</b>
3.1 Rakennusteollisuuden suurimmat vaikuttajat tulevaisuudessa .....	21
3.2 Rakentamisen kehittäminen ja tukeminen .....	23
3.3 Rakentamislakimuutokset .....	23
3.4 Asuntomarkkinoihin vaikutukset kysyntä vs. tarjonta .....	24
<b>4 Yritysten mukautuminen ja kehittyminen</b> .....	<b>25</b>
4.1 Organisaatiokulttuurin kehittymisen tarve.....	25
4.1.1 Johtamisen toimivuus sekä ydinosaamisen löytäminen .....	26
4.1.2 Konkreettiset toimenpiteet organisaation ja henkilöstön kehittämiseksi .....	27
4.1.3 Rakentamisen läpinäkyvyys ja sen lisääminen .....	28
4.2 Kustannusmuutokset ja vaikutukset hankintoihin.....	29
4.3 Megatrendit rakentamisessa .....	30
4.4 Tulevaisuudessa kehitetään ja helpotetaan elämistä .....	31
<b>5 Tutkimuksen toteutus</b> .....	<b>34</b>
5.1 Yksilöhaastattelut.....	35
5.2 Kyselylomake.....	36
<b>6 Tulokset</b> .....	<b>37</b>
6.1 Haastattelujen tulokset .....	37
6.1.1 Haastattelu osa 1. Asuntomarkkinatilanne .....	37

6.1.2	Haastattelu osa 2. Pankkien rooli rakentamisen suhdannevaihteluissa .....	39
6.1.3	Haastattelu osa 3. Kysymykset materiaalien vaikutuksista kustannuksiin ja toimituksiin. ....	43
6.1.4	Haastattelu osa 4. Yritysrahoitustoiminnan vaikutukset rakentamisessa .....	46
6.2	Haastattelujen tuloksien yhteenveto teemoittain.....	49
6.2.1	Inflaation vaikutukset .....	49
6.2.2	Kulutuskäyttäytyminen ja asuntomarkkinat.....	50
6.2.3	Työttömyys ja tulevaisuus .....	51
6.3	Kyselylomake tulokset.....	52
6.3.1	Teknologian kehittäminen rakennustyömaalla .....	53
6.3.2	Organisaatiokulttuurin kehittäminen .....	54
<b>7</b>	<b>Johtopäätökset/ Suositukset.....</b>	<b>57</b>
7.1	Kuinka voimme varautua jatkossa suhdannemuutoksiin? .....	57
7.2	Miten rakennusalan yritykset voivat sopeutua ja menestyä taloudellisten suhdanteiden vaihteluissa? .....	59
7.3	Miten voimme edistää yritysten menestystä sekä hyvinvointia pitkällä tähtäimellä? ..	60
<b>Lähteet</b>	.....	<b>63</b>
<b>Liitteet</b>	.....	<b>69</b>
Liite 1.	Haastattelu 1. Kysymykset asuntomarkkinatilanteesta. ....	69
Liite 2.	Haastattelu 2. Pankkien rooli suhdannevaihteluissa. ....	70
Liite 3.	Haastattelu 3. Kysymykset materiaalien kustannuksiin ja toimituksiin.....	71
Liite 4.	Haastattelu 4. Kysymykset rahoitusalaan liittyen. ....	72
Liite 5.	Kyselylomakkeen kysymykset .....	73
Liite 6.	Action Learn kysymyslista .....	75
<b>Kuviot</b>		
Kuvio 1.	Suhdannevaihtelun ja talouskasvun käyrät .....	13
Kuvio 2.	Lainakanta kunnittain.....	17
Kuvio 3.	Jyväskylän rakennuslupien määrä.....	18
Kuvio 4.	Bruttokansantuotteen ja työn tuottavuuden kasvukäyrä .....	19
Kuvio 5.	BKT henkeä kohden Suomi, Ruotsi, Saksa ja Euroalue .....	20
Kuvio 6.	Pitkäaikaistyöttömyyden kasvu .....	22
Kuvio 7.	Talonrakennuksen tuotantotilanne .....	25
Kuvio 8.	Opinnäytetyön prosessi .....	35

Kuvio 9. Puutavaran hinnan nousun määrä .....	44
Kuvio 10. Työntekijöiden näkemys rakennushankkeiden kehitykseen .....	54
Kuvio 11. Vastaajien näkemys yrityksen panostamisesta yhteisöllisyyteen .....	55
Kuvio 12. Työntekijöiden näkemys työnkuormittavuudesta .....	56
Kuvio 13. Havainnollistava kuvio johtopäätöksistä .....	62

## Käsitteet:

**Bruttokansantuote (BKT):** Mitataan ja arvioidaan kansatalouden tuottamien lopputuotteiden rahamäärän summaa (Pohjola 2012, 284).

**Inflaatio:** Yleisen hintatason muuttumista esimerkiksi, hintojen laaja-alaista nousua kuvaillaan inflaatioksi. Keskimääräisen inflaation mittarina toimii kuluttajaindeksi, joka seuraa suomalaista ostovoimaa (Tilastokeskus 2024).

**Kapitalismi:** Järjestelmä, missä tuotantovälineet omistavat yksityiset henkilöt eikä valtio. Yksityiset henkilöt vaikuttavat myös täten maksimaalisen tuoton saavuttamiseen (Kuoppa & Tanskanen, 2023).

**Lobbaus:** Toimintaa, jossa yksityishenkilöt, yritykset, järjestöt tai muut tahot pyrkivät vaikuttamaan päätöksentekijöihin, kuten poliitikkoihin tai virkamiehiin, saadakseen heidät tekemään tietynlaisia päätöksiä tai lainsäädäntöä. Lobbaus voi tapahtua monin eri tavoin, kuten tapaamisten, sähköpostien, kirjeiden, julkisten kampanjoiden tai puheluiden kautta (Valtioneuvosto, 2021).

**Markkinatalous:** Järjestelmä, jossa kysyntä ja tarjonta kulkee tuotantomäärien perusteella. Kansantalous kuuluu markkinatalouteen (Lindholm & Kettunen, 2016).

**Ostovoima:** Ostovoimalla tarkoitetaan kuluttajan kykyä ostaa tavaroita ja erilaisia palveluita käytävissä olevillaan tuloilla. Ostovoima toimii talouden mittarina, joka kuvastaa kuinka paljon ihminen tarvitsee rahaa tuotteiden ja palveluiden ostamiseen. Ostovoiman vaikutuksen näkyvät positiivisena silloin, kun palkat kasvavat tai verotus kevenee. Negatiiviseen ostovoimaan vaikuttaa, jos verotus kiristyy tai inflaatio kasvaa (Elinkeinoelämän keskusliitto 2024).

**PK-Yritys:** Pienet ja keskisuuret yritykset määritellään yrityksiksi, joiden henkilöstömäärä on alle 250 työntekijää ja joiden vuosittainen liikevaihto ei ylitä 50 miljoonaa euroa (Euroopan komissio 2015).

**Pääoma:** Yrityksen varat koostuvat muun muassa yritykseen sijoitetuista varoista, yrityksen tuottamista tuloista, omaisuuden arvon noususta sekä yritykseen sijoittavien tahojen varoista. Pääomana voi toimia myös rakennukset, maaperät, koneet sekä kalustot (Suomi.fi 2021).

**Rakennuskustannusindeksi:** Rakennuskustannusindeksi on taloudellinen mittari, joka kuvaa rakennusmateriaalien-, töiden ja muiden rakennuskustannuksiin liittyvien hintakehityksen suhteellista muutosta (Tilastokeskus 2024).

**Rakennussektori:** Rakennussektorilla tarkoitetaan laajaa -aluetta, jotka kuuluvat rakennuksien ja infrastruktuurien suunnitteluun, kuin myös purkamiseen, rakentamiseen ja ylläpitoon (Ympäristöministeriö N.d).

**Suhdanne:** Suhdannevaihteluksi kutsutaan Taloudellisen kasvun säännöllistä vaihtelua. Sen kaksi päävaihdetta on matala sekä korkeasuhdanne (Pohjola 2012, 293).

**Suhdannepolitiikka:** Talouden kasvujen ympärillä tapahtuvien muutoksien tasapainottaminen talouspoliittisilla toimilla (Laurila & Koskinen, 2023).

**Sokit:** Taloutta muokkaavat tekijät kuten, öljyn hinnan vaihtelu, korkojen muutos, sota tai luonnonkatastrofit, jotka puolestaan aiheuttavat suhdannevaihtelua (Pohjola 2012, 196).

**Suhdanne indikaattori:** Talouden tilan ja kehityksen mittarit, joka auttaa ennustamaan ja kuvaamaan talouden kehitystä. Mittareina toimivat mm. Bruttokansatuote, työttömyysaste, Inflaatio sekä teollisuustuotanto (Kangasniemi, 2025).

**Taloustieteet:** Yhteiskunta tieteessä tutkitaan, eri toimijoiden taloudellisia päätöksiä, kuten yritysten, hallituksen sekä muiden yksilöiden käyttäytymistä sekä kannustimia (Sloman, 2019).

**De karbonisaatio:** Hiilipäästöistä irtautuminen (Cho, 2022)

# 1 Johdanto

## 1.1 Motivaatio tutkimukseen

Korona, Venäjän hyökkäys Ukrainaan, inflaatio sekä muut globaalit muutokset ovat vaikuttaneet monen yrityksen mielikuviin, kuinka rakennuskulttuurimme muuttuu tulevaisuudessa. Tämä aiheuttaa luonnollisesti paljon kysymyksiä ja epävarmuutta rakennusalan yrityksissä. Olemme hyvin riippuvaisia talouteemme vaikuttavista ilmiöistä monella osaa, joten tilanteiden ympärillä ilmevä huoli on osiltaan aiheellista. Taloustieteiden ja kansainvälisten organisaatioiden asiantuntijoilla on tällä hetkellä merkittävä rooli suhdanteiden ja inflaation seuraamisessa sekä talouden kasvuvaihteluiden tarkkailussa eri sektoreilla. Inflaatio on aiheuttanut eri osa-alueille eri vaikutuksia. Pylkkänen (2022) toteaaakin, ettei inflaatiosta johtuva paine jakaudu kaikille tasapuolisesti ja ongelma jakautuu eri talouksissa ja tilanteissa eri tavoin. Inflaation ymmärtäminen vaatii myös perehtymistä talouden peruskäsitteisiin ja siihen, miten raha ja markkinatalous toimivat.

Rakennussektori tuo suuren osan Suomen bruttokansantuotteen kehityksestä, jolla on valtava vaikutus niin yritysten toimivuuteen, kuin työllisyyteen. Vihmo (2024) toteaa, että markkinaehtoisia vaihtoehtoja tällä hetkellä Suomessa on hyvin niukasti ja työllisyyden supistuminen tuo talouteemme uhkaa, koska rakennusteollisuus on ollut BKT:stä parhaimmillaan 15 %:ssa vuonna 2022.

Kaiken lisäksi rakentaminen ja rakennusteollisuus on myös herkkä suhdannevaihteluille. Suhdanteiden tuomien haasteiden myötä on tärkeää tarkastella yritysstrategioita ja suunnitella tarvittavia toimenpiteitä tuottavuuden lisäämiseksi vaikeina aikoina. Rakentamisen paine kasvaa sekä aiheuttaa usein muutoksia eri kategorioihin yritystoiminnoissa, kuten haastaviin ja merkittäviin muutostilanteisiin, etenkin yrityksen johtamiselle. Rakentamisen vahva sääntely ja sen merkittävät vaikutukset heijastavat talouteen, yhteiskuntaan kuin ympäristöönkin. Jagjit, Graham, Remko, Joglekar & Lorentz (2023) kertovat yrityksissä näkyvien muutoksien johtuvan paljolti Venäjän hyökkäyksen vaikutuksista Ukrainaan ja näistä johtuvista pakotteista. Moni yritys lopetti tuotannon, myynnin ja hankinnan Venäjän kanssa, mikä johti siihen, että yritykset joutuivat etsimään vaihtoehtoisia toimintatapoja toimitusketjun häiriöihin ja muita vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Suurimmat suhdannevaikutukset rakentamisessa olemme voineet nähdä uudisasuntotuotannon puolella. Se kertoo rakentamisen siirtyneen suurimmilta osin korjausrakentamisen ja julkisten hankkeiden puolelle. Tämä ei kuitenkaan riitä pitämään työllisyyttä, rakentamista ja yritysten taloutta täysin tasapainossa. Yritysten pitäisi pyrkiä olemaan jatkuvasti kehityksessä mukana sekä olemaan valmiina investoimaan, kun rakentamisen käynnistyminen vilkastuu. VTT:n (2025) mukaan asuntojen tarve tulee kasvamaan 2025–2045 väestönkasvun myötä. Vuoteen 2045 mennessä tarvitsemme arvioilta jopa 700 tuhatta uutta asuntoa.

Megatrendit ja poliittiset vaikutukset tulevat enemmissä määrin säätelemään jatkossa rakentamista vetovoimaisuutta tulevaisuuden muutoksilla. Teknologian kehittyminen tulee olemaan isossa ja vaikuttavassa roolissa tulevaisuuden yrityksissä. Tämän kehityksen seuraamisesta voimme hyödyntää validia tietoa. Pohjola (2023) kirjoittaa, miten investointien määrä ja lisääminen on hyvä keino parantaa tuottavuuden heikkoa kasvua kansantalouteemme huomioiden, että pääomanmuodostuminen ei ole pääsääntöisesti eksogeenista vaan kehittyy pääsoin teknologiasta syntyvästä kehityksen investointi tarpeesta yhteiskunnassa. Eli lyhykäisyydessään pääomaintensiivinen kasvaminen ehtyy, ellei teknologia kehity suhteessa tarpeeksi.

## 1.2 Tutkimuksen tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena oli ymmärtää ja etsiä vastuullista tietoa suhdanteista ja niiden vaikutuksista sekä oppia niistä. Suhdannevaihtelut tuovat mukanaan useita ilmiöitä, kuten talouskuluksen, työllisyystilanteen sekä yritysmaailman kehitykset ja muutokset. Näiden aiheuttamien sokkien, menneiden talouskriisien ja niiden ennustamisen suhteen on edelleen paljon opittavaa. Tarkoituksena on selvittää, kuinka voimme oppia tutkimaan suhdanteiden käytösalleja asuntomarkkinoilla, rakentamisessa sekä yritysten mukautumisessa. Miten tulevaisuudessa voisimme **varautua** tuleviin suhdannemuutoksiin rakentamisen investoinneissa ja projektien toteutuksessa? Miten rakennusalan yritykset voivat **sopeutua** ja menestyä taloudellisten suhdanteiden vaihteiluissa? Miten voimme **edistää** yritysten menestystä sekä hyvinvointia pitkällä tähtäimellä? Näiden asioiden ratkaisemiselle on useita mahdollisuuksia. Markula & Salovaara (2024) kertovat, kuinka meillä on nykyisin paljon vaihtoehtoja ratkoa ongelmia ja poistaa vanhoja käytösalleja kuten perinteinen johtaminen, jäykät rakenteet ja hierarkiat. Eri ajattelu- ja toimintatavat sekä kehittymisen halu auttaa tekemään päätöksiä, asettamaan tavoitteita sekä ratkomaan konflikteja tulevaisuudessa, joiden merkitys yritysmaailman toimivuudessa tulee korostumaan.

### 1.3 Laadullinen tutkimus

Juuti & Puusa (2020) mukaan laadullisen tutkimuksen tarkoituksena on ymmärtää tarkasteltavaa ilmiötä tutkimukseen osallistuvien henkilöiden näkökulmasta. Laadullinen tutkimus käsittelee aina jollakin tasolla ihmisiä, heihin vaikuttaneita kokemuksiaan, sekä elämäänsä vaikuttavia tekijöitä. Huomaamme, että suhdanteista ja talouspolitiikasta löytyy paljon tietoa, joka haarautuu useille eri osa-alueille, rakentamiseen sekä rakennussektorin toimintaan. Laadullisissa tutkimuksen keruume-todeissa ilmeneekin useimmaksi vaihtoehdoksi erilaiset haastattelutyypit, joilla voimme saada hy- viä näkökulmia sekä tietoa. Etenkin johtamis- ja organisaatiotutkimuksissa tämä on erittäin yleistä. Haasteluiden etuutena on se, että tutkija voi päästä helposti tutkittavien ajatuksiin, odotuksiin, mieltymyksiin sekä kokemuksiin, vaikkakin näiden haastatteluiden lopullinen analyysi perustuu osittain myös tutkijan omiin tulkintoihin. Tutkimusta kutsutaan ns. sosiaalisesti konstruktiksi, joka saa alkunsa tutkimuskohteen ja toimijan välisen interaktion kautta. Haastattelutilannetta / aineistoa voidaan kutsua tilannesidonnaiseksi, siksi sitä ei voi kuitenkaan yleistämisen tasossa liioi- tella.

Tutkimuksessa kerätään ymmärrettävää ja vertaisarvioitua tietoa sekä muita luotettavia lähteitä. Kerättyä informaatiota on tarkoitus hyödyntää tulevaisuudessa yritysmaailmassa, rakentamisessa sekä työelämässä. Sarajarvi & Tuomi (2018) mielestä laadullista tutkimusta kutsutaankin terminä eräänlaisena sateenvarjona, jonka alla kerättynä voimme havaita hyvin erilaisia laadullisia tutki- muksia, joita käytämme oppaanamme luodessa uutta tutkimusta.

Tutkimus etenee etsien termistöjä ja teoriaa, josta muodostuu tietoperusta suhdanteista ja niiden vaikutuksista ja muutoksista. Suhdanteiden jälkeen tarkastelemme tilannetta, jotka vaikuttavat ra- kentamisen näkökulmasta, josta siirrymme yritysten sisäiseen kehittämiseen. Puhumme opinnäy- tetyön teoriaosuuden osalta pääsääntöisesti rakentamisesta, mutta koska rakennusteollisuus on myös yksi osa itse rakentamista, puhumme myös termistöinä molemmista. Haastattelututkimuk- sen lisäksi tutkimuksessa on myös kyselylomake. Tiedonkeruu muodostuu ammattilaisista, jotka ovat avainasemassa rakennusyritysten tuotannon kannalta. Kyselylomakkeessa ollaan nimen- omaan kiinnostuneita heidän ryhmäänsä koskevista kysymyksistä. Alasuutari (2011) mainitsee, että lomakkeen tärkein osa syntyykin jo kysymyksiä luodessa, koska tässä tuodaan ilmi vain kysy- mystenasettelu osalta olennaisia kysymyksiä, missä myös vastausvaihtoehdot määritetään vas- taajille sopivaksi.

### 1.3.1 Tutkimusmenetelmän valinta

Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä mahdollistaa laajempien ilmiöiden sekä trendien tarkastelun esimerkiksi tilastollisilla analyyseilla. Tilastojen aineistot, talouden indikaattorit sekä rakennusalan tuotantotilastot antavat objektiivista tietoa suhdanteista ja sen vaikutuksista. Menetelmävalinta perustuu lisäksi kirjallisuuteen ja aiempiin tutkimuksiin, joiden avulla voi tehokkaasti tutkia haasteellisia ilmiöitä, kuten suhdanteita sekä niiden vaikutuksia Suomessa ja globaalisti. Nämä lähestymistavat mahdollistavat syvällistä sekä laajaa analyysiä, mikä on tarpeellista tutkimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi. Hirsjärvi & Hurmeen (2022) mukaan esimerkiksi haastattelut on tiedonhankinnan yksi perusmuodoista, kun haluamme kuulla ihmisten mielipiteitä, käsityksiä, kerätä tietoa sekä saada syvällisempää tietoa.

Anonyymiin kyselylomakkeeseen päädyttiin, jotta saataisiin mahdollisimman paljon rehellisiä vastauksia toimihenkilöiltä ajankohtaisista aiheista. Rakennusliikkeiden yritystoiminta riippuu hyvin paljon työntekijöiden motivoituneesta otteesta työmaalla ja siitä, kuinka he saavat toteuttaa johtamiskulttuuria, mutta myös hankkeessa olevien henkilöiden välisestä kommunikoinnista ja sitä kautta fyysisestä rakentamisesta. Kyselylomakkeessa jää osittain asiat ja kysymykset lukijan ymmärryksen varaan, mutta pääsääntöisesti kysymykset on esitetty erittäin yksinkertaisesti ja rehellisesti johdattelematta. Kysely pyrittiin pitämään sopivan mittaisena, jotta vastaajien mielenkiinto pysyy yllä koko prosessin.

### 1.3.2 Tutkimusaineiston rajaukset ja keräys

Aineiston kerääminen perustuu monimenetelmälliseen lähestymistapaan, jossa yhdistetään kvalitatiivisen tutkimuksen lisäksi osittain kvantitatiivisia menetelmiä. Aineiston keräämismenetelmä valittiin siksi, jotta saataisiin myös teoreettiselle osuudelle fyysisiä lukuja ja kaavioita hahmottamaan tilanteen kokonaisuutta, joissa voimme verrata esimerkkinä BKT:n kehitystä muihin maihin. Aiheista kerätään ajankohtaisinta tietoa kirjallisuudesta, tilastoista ja haastatteluista. Näiden avulla osaisimme kääntää katset oikeaan suuntaan ja kyseenalaistaa mahdollisesti jopa vanhoja metodeja rakentamisen strategioissa. Hakala (2024) ohjeistaa, että tutkimusaiheesta on saatava selkeä ja tarpeeksi rajattu paketti, koska hyvän tutkimuksen tavoite on kohdistua kapealla alueella syvälle. Näin tutkijan sekä lukijan mielenkiinto ja ymmärrys pysyy yllä.

Rajaus opinnäytetyölle oli suhdanteiden vaikutteet Suomessa ja etenkin Keski-Suomen alueella uudisasunto hankkeiden puolella. Suhdanteista haluttiin tuoda ilmi pääpontit, kuinka ne vaikuttavat yleisesti ja käsitteenä mitä sillä tarkoitetaan. Aihe itsessään on todella laaja eikä opinnäytetyön tarkoitus ollut ollut tarkastella tällä hetkellä esim. Yhdysvaltojen ja koko Euroopan suhdannetilannetta, koska Suomen rooli isoihin maihin toimii eri tavalla.

Kvalitatiivinen aineiston keräys sisältää puolistukturoidun haastattelun sekä edellä mainitun strukturoidun kyselylomakkeen. Tieto rajattiin rakennusalan ammattilaisiin, kuten asuntomarkkinoiden tilannetta seuraavalta kiinteistövälittäjältä, Metsäteollisuuden insinööriltä, pankin ja rahoitusalan johtajalta sekä työmaahenkilöstöltä. Strukturoitu lomakehaastattelu rajattiin puolestaan rakennustyömaalla työskenteleville toimihenkilöille, kuten työmaamestareille ja työmaapäälliköille. Haastattelumallit valittiin menetelmäksi, jotta tulisimme saamaan mahdollisimman paljon rehellistä näkemystä sekä ymmärrystä haastateltavien kokemusten kautta, joihin talouden vaikutukset eniten heijastuvat.

### **1.3.3 Tutkimusaineiston käsittely ja analysointi**

Keskeisin osa tutkimusta on tiedon analysointi. Tämä auttaa ymmärtämään kerätyn aineiston merkitystä ja tekemään johtopäätöksiä. Tutkimusaineistoissa ei ole arkaluonteista materiaalia, eikä työtä tehdä kenellekään toimeksiantajalle. Laadullinen aineisto analysoidaan teemoittain, jotta anonyymeissa haastatteluissa ilmenneet keskeiset teemat ja näkökulmat voidaan havaita. Teemat ovat tutkimusaineiston osalta se toimenpide, jolla pyritään tuomaan osa laadullisessa tutkimuksen aihepiirejä ilmi. Tällä voidaan myös pois sulkea ne teemat, joka ei tuo painoarvoa johtopäätöksille (Hakala, T. 2024). Anonyymit Haastattelut ovat nauhoitettu tai videoitu, jotta litteroinnin analyysia voidaan helpottaa. Analyysin aikana tehdään myös vertailua eri aineiston osilta, jotta voidaan tunnistaa samoja yhtäläisyyksiä ja ymmärtää ilmiön monimutkaisuutta.

## **2 Suhdanteet**

### **2.1 Talouden suhdannevaihtelut**

Kun ympäristömme on vakaa, kansantalous asettuu pitkällä aikavälillä tilaan, jossa hyödykemarkkinat tasapainottuvat ja työttömyys on vapaaehtoista. Voidaan myös puhua työllisyyden luonnolli-

sesta balanssista. Sen seurauksena bruttokansantuote vastavanlaisesti kasvaa, kasvuteorian selittämällä nopeudella. Toteutunut bruttokansantuote on vain kuitenkin todella harvoin täysin luonnollisella tai potentiaalisella tasolla. Näihin vaikuttaa useita eri tekijöitä, kuten esimerkiksi valtion verotus, teknologia kehittyminen tai vientituotteiden markkinahintojen muutos kansainvälisillä markkinoilla (Pohjola 2012, 193).

Kun taloudellisen tilanteen pitkäaikaisia ja lyhytaikaisia muutoksia syntyy kasvu-uran molemmiin puolin noin muutaman vuoden välein, kutsutaan näitä suhdannevaihteluiksi. Voidaan puhua ns. kysynnän ja tarjonnan epätasapainosta, joita on hankala ennakoida. Bruttokansantuote toimii mittarina tavaroiden sekä palveluiden tuotannon katsauksessa tietyillä ajanjaksoilla. Vaikeaksi suhdannevaihteluiden mittaamisessa tekee se, ettei bruttokansantuotteen tasoa pysty havaitsemaan. Suhdannevaihteluihin vaikuttaa myös kokonaistarjonta, koska kansantalouteen vaikuttavat erilaiset sokit kaiken aikaa. Kuiva kesä tuhoaa maatalouden tuotannon tai öljyn hinnan nousu kasvattaa tuotantokustannuksia yrityksissä. Turun telakalle tulee iso risteilylaivatilaus, joka puolestaan heijastuu tuotantopanosten käyttöön. Nämä vaikuttavat tuotannon lisääntymiseen positiivisesti tai negatiivisesti ja sitä myöten näkyy lasku- tai noususuhdanteina. Nämä edellä mainitut vaikutteet heijastuvat myös ihmisten palkkoihin, joihin yritykset yrittävät sopeutua pitkällä aikavälillä. Kuitenkin ajanjakso, jossa talouskehitys näyttää työllisyyden näkymiltä selkeästi heikolta, jopa useiden kuukausien ajan, kutsutaan *taantumaksi*. Voidaan puhua taantumasta, kun bruttokansantuote on laskenut kahden vuosineljänneksen (Lindholm & Kettunen, 2016).

Taantumaa seuraavaa vaihetta, jossa taantumana syvyys on poikkeuksellista ja erittäin pitkäkestoisista, kutsutaan *lamaksi*. Laman aikana näemme romahduksia investoinneissa ja kokonaistuotannon määrä laskee jyrkästi. Konkurssit ja työttömyys kulkevat käsi kädessä (Lindholm & Kettunen, 2016). Suomessa puhutaan olleen vaikea lama-aika 1990-luvun alussa, jolloin nähtiin poikkeuksellisen suuria taloudellisia kurimuksia, jotka vaikuttivat suomalaisten elämään useilla osa-alueilla. Jatkuvat leikkaukset ja kiristykset ajoivat yrityksiä konkurssiin, mistä syystä ihmiset joutuivat työttömyyskortistoon. Ostovoima heikkeni ja Suomen talouden velka alkoi kasvamaan entisestään. (Pohjola 2012, 214–216).

Suhdanteiden eri vaiheet kertovat taloudellisesta kasvusta ja ne voidaan jakaa neljään osaan:

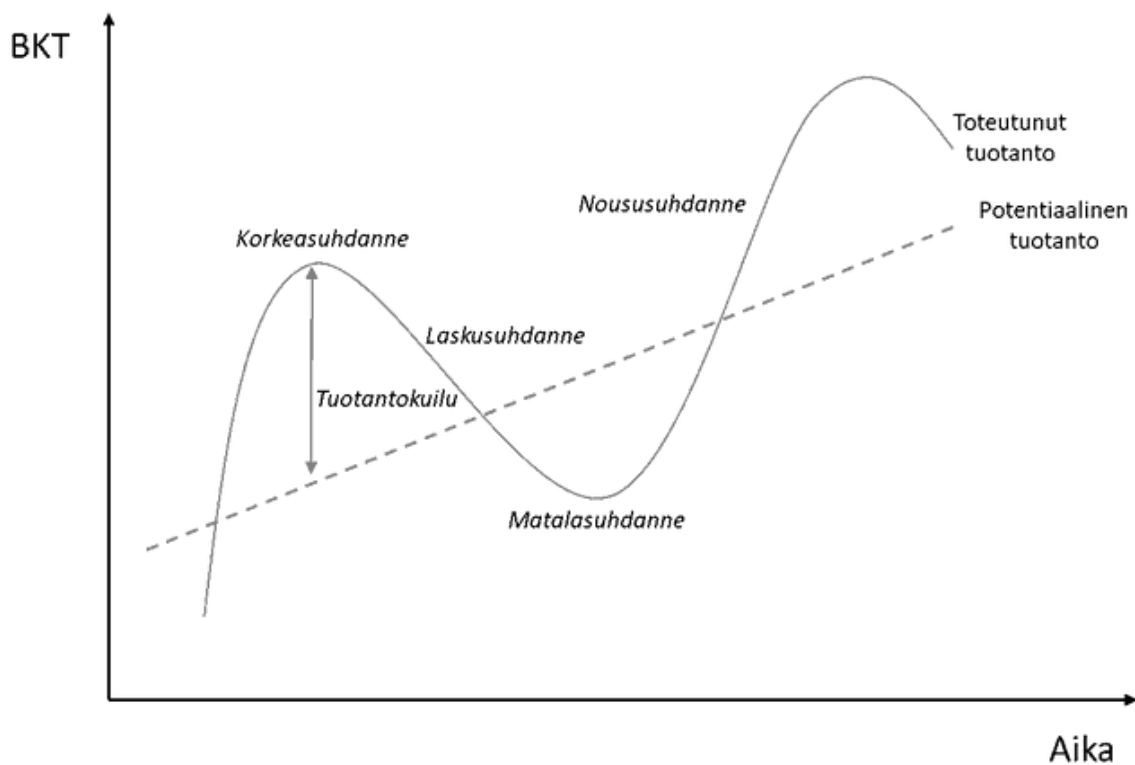
1. **Nousukausi:** Työllisyyden tilanne paranee. Saamme lisää tuotantoa, joka puolestaan johtaa talouden kasvamiseen.
2. **Korkeasuhdanne:** Talous lähtee kasvuun sokkien voimasta ja kaikki resurssit ovat täydessä vauhdissa. Ihmiset kuluttavat. Inflaatio alkaa kiihtymään.
3. **Laskukausi:** Taloudessa näkyy hidastumista. Tuotanto alkaa myös hidastua, mikä johtaa työttömyyden lisääntymiseen ja julkisten menojen kasvamiseen.
4. **Matalasuhdanne:** Tuotanto alkaa putoamaan tasapainonsa viivan alapuolelle, joka johtaa työllisyyden heikkenemiseen ja lopulta työttömyyteen. Ostovoima heikkenee ja vaikutukset hinnoissa näkyvät alenemana. Esimerkkinä asuntolainojen korot nousevat ja asuntojen kauppahinnat laskevat (Pohjola 2012, 202).

Talouspolitiikalla pyritään pitämään suhdanteita tasapainossa, jotka perustuvat viranomaisten päätöksiin ja toimenpiteisiin. Tällä tavoin talouden kehitykseen pyritään vaikuttamaan. Nämä ovat myös sidoksissa pitkälti eettisiin periaatteisiin. Korkman (2015) kertoo, kuinka hyödyllistä on ymmärtää ja tiedostaa talouspolitiikkaa moninaisena prosessina. Prosessiin kuuluu erilaisia vaikuttavia tekijöitä, kuten talouden rakenne, institutionaaliset tekijät, poliittiset voimasuhteet, eturyhmien lobbaus ja sen hetken vallassa olevat talousopit. Talousoppien ja taloustieteiden merkitys talouspolitiikkaan on myös merkittävä, mutta näitä on usein hankala jäljittää.

Kanniainen (2009) haluaa kyseenalaistaa ymmärrystämme suhdanne-ennusteista, joita ei hänen mukaansa laadita todellisuudessa missään muodossa suoraan taloustieteiden kautta. Taloustieteiden konferensseissa ei kuulemma koskaan käsitellä suoraan suhdanne-ennusteita saatikka julkaista suhdanne-ennusteita taloustieteen tieteellisissä aikakausikirjoissa. Hänen mukaansa taloustieteissä kyllä laaditaan muita erilaisia ennusteita, jotka eivät ole makrotaloudellisia.

Todellisuudessa ennusteet taloustieteistä koskevat kannustevaikutuksia. Nämä syntyvät talousteoriasta ja ennustekykyä pystytään testaamaan ekonometrisillä menetelmillä. Tulokset esitellään saadoissa konferensseissa ja niiden alan tieteellisissä julkaisuissa. Näistä tuloksista ei päivälehdet eikä suuri yleisö koskaan kuule, koska ne ovat tieteellistä perustutkimusta. Näissä kyse on yleisesti ottaen tulo-odotusten ja reaalikoron vaikutuksista säästämiseen ja investointikäyttäytymiseen, palkkatason ja verokiilan vaikutuksista työntarjonnasta, kysyntäpäätöksiin, asuntojen hintojen vaikutuksista ihmisten muuttopäätöksiin, tulo-odotusten vaikutuksista ihmisten

kouluttautumispäätöksiin, riskien vaikutuksista päätöksiin ryhtyä yrittäjäksi, moraalien vaikutuksesta auttamiseen jne. Tuhansia esimerkkejä löytyy, jotka säätelevät lukujamme. Kuka suhdanneennusteita laatii? Suhdanteita tutkii ja laatii vain ja ainoastaan alan soveltavat talouspolitiikasta vastuussa olevat henkilöt sekä tutkimuslaitokset, jotka tuottavat ennusteita poliittisten päätöspörosessien sekä rahoittajien tarpeisiin. Tällä hetkellä elämme matalasuhdanvaihetta. Suhdannevaihtelun käyrä kertoo syklistä taloudessamme. (ks. kuvio 1).



Kuvio 1. Suhdannevaihtelun ja talouskasvun käyrät (Pohjola 2012, 194)

## 2.2 Suhdanteiden ristiriidat

Kun kokonaiskysyntä muuttuu, näkyy tämä inflaation ja työttömyyden käänköpuolina. Eli käytännössä se tarkoittaa, että työttömyyden kasvaessa inflaatio yleensä hidastuu. Ristiriita on huomattu ensimmäisen kerran 1950-luvulla A.W. Philipsin toimesta. Ilmiötä kutsutaankin Philipsin käyrän nimellä (Pohjola 2012, 221).

Seuraamus alhaisemmasta työttömyysasteesta aiheuttaa työmarkkinoille puolestaan toiseen suuntaan painetta, koska sitä nopeammin palkat kohoavat. Kun palkat kohoavat näkyy muutos kasvaneina hyödykkeiden hintatasoina. Loppujen lopuksi vähäistä työttömyyttä ja hidasta inflaatiota ei voida saada samanaikaisesti. Kokonaistuotanto ja hintataso liikkuvat samaan suuntaan pienellä aikavälillä. Kun saamme kokonaistuotannon kasvamaan, täten hintatasokin nousee, joka puolestaan tarkoittaa inflaatiota. Tuotantofunktio toisaalta kertoo meille tuotannon lisääntyessä, työllisyys tilanteen paranemisesta. Suhdannesykli on keskimäärin 5–7-vuotta. Kuitenkaan syklit eivät ole aina yhdenmukaisia, joihin vaikuttaa tuotannon vaihtelun laajuus (Lindholm & Kettunen, 2016).

Kuinka sitten voimme tasapainottaa työttömyyden ja inflaation välistä kuilua? Työttömyys ja inflaatio koskevat yhteiskunnassa eri ryhmiä, joten suhdannepolitiikasta on harvoin saatavissa tyydyttävää lopputulosta kaikille osapuolille sen lisäksi, että suhdannepolitiikasta saisi jatkossakaan vähemmän monimutkaista (Pohjola 2012, 221–222). Yhteiskuntamme perustuu kuitenkin markkinatalouteen, jossa tuotanto, tulonjako ja varojen kohdentuminen tapahtuu pääsääntöisesti yksityisten markkinakäyttäytymisen pohjalta (Laurila & Koskinen 2023, 11).

Kangasharju (2023) toteaa, kuinka suhdannevaihteluita kannattaisi hillitä suhdannepolitiikalla, jotta voitaisiin estää uudet katastrofit. Tästä syystä on ymmärrettävä, miten rahan hintaa säädetään rahapolitiikassa ja puolestaan Finanssipolitiikassa säädellään valtion tuloja ja menoja. Eli lyhykäisyydessään suhdannepolitiikan tavoitteena on tasata talouden suhdanteita, jotta vältetään tehottomien resurssien käyttö ja talouden ylikuumeneminen. Kuitenkin näiden asioiden syvällistä ymmärrystä vaaditaan, kun teemme poliittisia päätöksiä. Toki huomioon ottaen koronapandemia ajan, joka poikkesi politiikasta kriisipolitiikaksi.

Myös suurimmat vaikutukset talouskäyttäytymiseen ja kulutukseen tulee kotitalouksista ja investoinnit yrityksiltä. Kulutuksien vaikutukset ovat lyhyempiä, kun puolestaan investoinnit vaikuttavat pitkällä aikavälillä tulevaisuudessa. Kulutusta toki ei muodostu, jos kotitalouksien tulot ovat pienet. Investoinneissa on riskinä puolestaan tulevaisuudessa epävarma tuotto (Pohjola 2012, 198). Pörssikurssit kulkevat myös vanavedessä suhdanteiden osalta. Esimerkiksi Yhdysvaltojen toisen maailman sodan jälkeen on ollut pörssikursseilla 25 sykliä huipusta pohjan kautta, takaisin huippuun (Ukkola 2020, 29).

## 2.3 Suomen suhdannetilanne

Mitkä ovat auttaneet Suomea tuotannon suhteen aiemmin? Suhdannevaihtelut osoittavat Suomen olleen yleisesti vientivetoinen maa. Suomen viennin kokonaistuotannon suhde on ollutkin noin reilu 40–41 %. Suomen suurimpia vientitavaroita on kuulunut mm. metsä- ja konepajateollisuuteen, teknologiatuotantoon sekä IT-alan tuotantoon. Tavaravienti sisältää myös palveluvientiä, jotka ovat sidoksissa keskenään (Korkman 2013, 69).

Suhdanne-ennuste lyhyellä aikavälillä korostaa kysynnän merkitystä talouskasvulle Valtiovarainministeriön mukaan. Yli suhdanteen perustuvat ennusteet pohjautuvat talouden tuotantopotentiaalilin näkökulmasta. Tässä pääoman ja työvoiman määrää sekä kokonaistuottavuuden kehitystä ennakoidaan (Orjasniemi, 2023). Orjasniemi (2024) arvioi lisäksi, että ennusteiden mukaan vuonna 2024–2034 bruttokansantuotteen keskiarvo ja kasvu tulee jäämään arviolta 1,3 % /vuosi. 2034–2044 vuosien aikana bruttokansantuotteen uskotaan kuitenkin nousevan 1,5 % henkeä kohden. Prosentuaalinen kasvu on seurausta kokonaistuottavuuden vahvistumisesta ja kasvusta.

Valtiovarainministeriön (2024) rakentamisan suhdanneryhmä antaa myös positiivisia uutisia. Vuoden 2025 aikana rakentaminen lähtee hieman kasvuun, vaikkakin saamme vielä vuoden loppuun asti odottaa kysyntää heikon ostovoiman vuoksi. Vuonna 2025 tapahtuva uudisrakentaminen auttaa pääsemään talouden kasvuun kiinni osittain. Vaikuttavina tekijöinä tulee olemaan mm. maahanmuutto sekä muuttoliike suurimpiin kaupunkeihin.

Mutta miten voisimme edistää talouttamme entisestään? Tarvitsemme rahaa ja investointeja. Huomioiden, että hyvinvointi ei kansakuntaamme synny kokonaisuudessaan rahasta vaan tuotannollisesta työstä. Markkinataloutemme perustuu toimiakseen hyvin ostovoimaiset markkinat, joista pääsemme tuottavaan työhön ja siitä maksettuun reiluun palkkaan. Rahan merkitys korostuu vain silloin, kun sillä on mitä ostaa (Laurila & Koskinen 2023, 186–188).

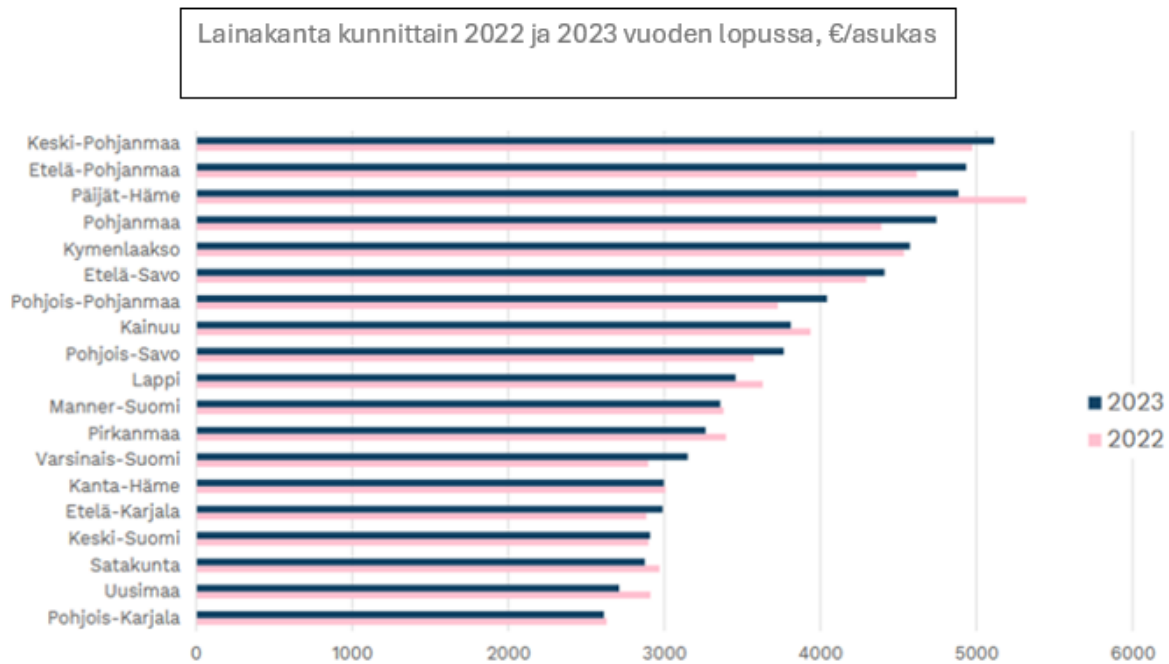
## 2.4 Keski-Suomen rakentamiskulttuuri ja vaikutukset suhdanteisiin

Vaikkei asuntotuotantorakentamisen tule vielä voimistumaan lähivuosina samalle tasolle, kuin 2020-luvun alussa, tulemme saamaan Jyväskylän kaupungin osalta kuitenkin julkisia hankkeita. Osa hankkeista onkin Jyväskylässä käynnistyneet. Näiden vaikutuksia näemme työllisyyden osalta,

ja vahvistavat talouttamme eri muodoissa sekä vauhdittaen kaupungin vetovoimaa P-Paraati Kirkkopuiston vieressä valmistui joulukuussa 2024. Tämän sivutuotteena kaupungin Teatteri saa saaneeruksen. Tourujoen kunnostusprojekti tuo infrapuolelle lisää työvoimaa, kuten myös Harjun stadion. Sataman ja Ratapihan siltakorttelien suunnitelman ovat tuotu julki, joiden eteenpäin vieminen on mennyt pienin askelin. Useampi kaupunkilainen on odottanut myös pitkän aikaa, milloin saamme uuden kauppatorin nykyisen asema-aukion tilalle. Näiden uusien julkisten kehityshankkeiden siivittämänä tulemme varmasti saamaan taloudellisia tuloksia rakentamisen saralla, joka työllistää useita osa-alueita ja yrityksiä ympäri Keski-Suomea (Jyväskylän kaupunki, 2024).

Tällä hetkellä suurimpia odotuksia meille on antanut Hippos-hanke, joka on valitettavasti useiden valitusten vuoksi lykkääntynyt. Jyväskylän kaupunginhallitus (2024) on esittänyt Hipposta koskevan kunnallisvalituksen hylkäämistä, joten jäämme odottamaan tilanteen etenemistä. Samassa käytiin myös keskustelua Jyväskylän kaupunkia kuormittaneesta alijäämästä. Alijäämästä suurin osa syntyi Sairaala Novan rakentamiseen syntyneistä kuluista. Raportin mukaan Kaupunginhallitus teki merkintöjä syksyn 2024 talousarviomuutoksiin. Talousarviomuutokset parantavat vuosikatetta ja tilikauden alijäämää 1,8 miljoonalla eurolla. Vuosikate on nyt 48,7 miljoonaa euroa, kattaen 83,7 % poistoista ja arvonalentumisista. Tilikauden alijäämä on 9,1 miljoonaa euroa ja kaupungin taaseen ylijäämäkertymän arvioidaan olevan 102,5 miljoonaa euroa tilikauden päättyessä.

Kaupungin lainojen osalta ennustetaan lainakannan kasvavan vielä 45,8 miljoonalla eurolla, joka on 1,6 miljoonaa euroa edellistä talousarviota enemmän. Tämä tarkoittaa, että Jyväskylällä on tilikauden päättyessä lainaa 390,4 miljoonaa euroa, joka on noin 2633 euroa asukasta kohden. Luku ei ole lainakantojen kärjessä ja antaa viitteitä siihen, että alijäämä pystytään ajansaatossa vielä taittamaan oikeilla toimilla ja päätöksillä (Jyväskylän kaupunki, 2024). (ks. kuvio 2.)



Kuvio 2. Lainakanta kunnittain (Valtionkonttori & Kuntaliitto 2023, muokattu)

Uudisasuntotuotannon tilanne puolestaan Keski-Suomessa on tuleen olemaan heikko. Vapaarahoitteisten asunto-osakeyhtiöiden ja vuokrataloasuntojen tulevat vähenemään. Jyväskylässä oli vuonna 2023, 500 asuntoa, +1 % ja osuus 4 % (5 %), koko Suomen osuuksista. Myös ARA-rahoituksia tullaan vähentämään jatkossa enemmän hallituksen toimesta (valtionvarainministeriö, 2023).

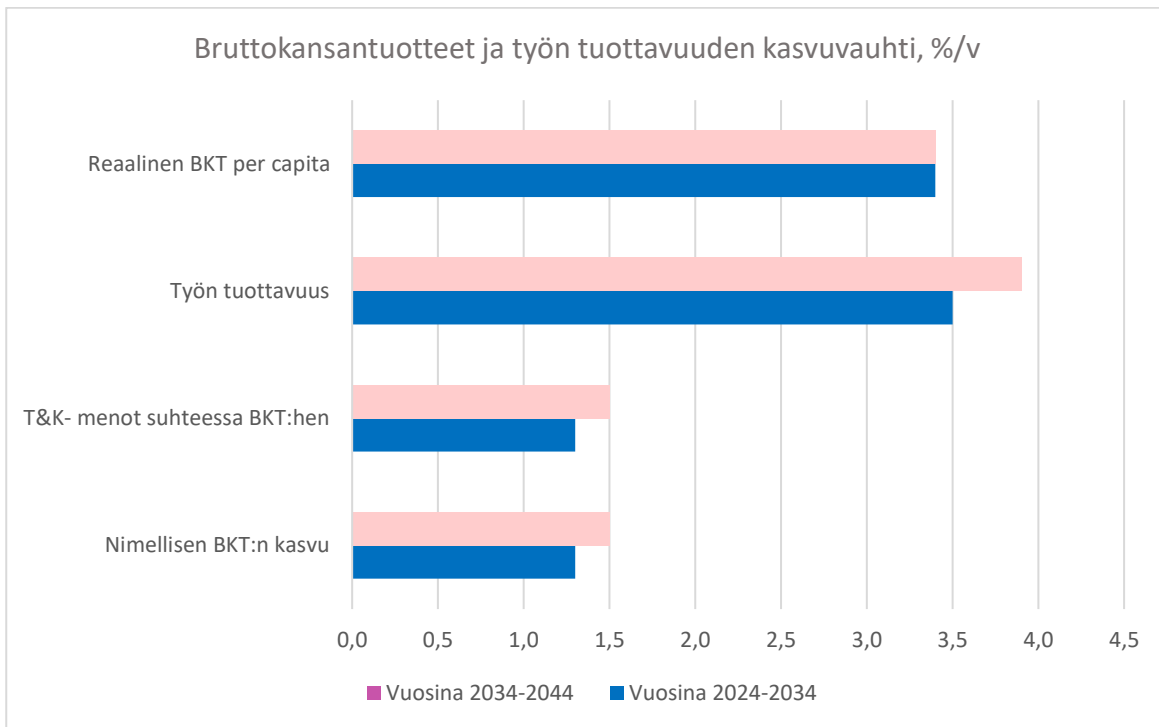
Voimme nähdä laskua myös rakennuslupien määrissä. Jyväskylän rakennusvalvonnan lupakäsittelijä (2024) kertoo rakennuslupien puolittuneen ajalla 2021–2024 (ks. kuvio 3). Määrät eivät sisällä toimenpidelupia tai -ilmoituksia. Vuosi 2025 tulee nostamaan rakennustuotantoa, mutta ei vuoden 2021 tasolle. Lupamäärät olivat 2021 vuodesta 2024 syyskuuhun saakka.



Kuvio 3. Jyväskylän rakennuslupien määrä (Lupakäsittelijä Jyväskylän rakennusvalvonta 2024, muokattu)

## 2.5 Tulevaisuuden vaikutteet Suomen suhdanteisiin

Tulevien vuosikymmenien haasteeksi ja ratkaistavaksi jää useita talouden kasvua viivästyttäviä ongelmia. Työkäisen ja kuntoisten väestön määrän väheneminen ja erityisesti väestön ikääntyminen johtavat julkisten palveluiden kuormittumiseen. Lisäksi globaalisti kasvuun vaikuttavia tekijöitä ovat myös luontokato ja ilmastonmuutos sekä näiden mukana tulevat lieveilmiöt. Kaikki sokit, joita taloutemme kohtaa, eivät jää täysin suhdanneluontaiseksi, vaan ovat paljon pidempivaikutteisempia taloutemme rakenteisiin (Laurila & Koskinen 2023, 150). Tämä vaatii lisää resursseja tai olemassa olevien resurssien uudelleen kohdentamista, mikä hidastaa tuottavuuden kasvua ja voi johtaa työttömyyteen. Julkisin toimin sekä poliittisin päätöksin on täten tärkeää varmistaa resurssien maksimaalinen hyödyntäminen, joka auttaa ja nopeuttaa taloutta kasvamaan, etenkin julkiselle taloudelle. Tarvitsemme siis lisää töitä sekä investointeja (Orjasniemi 3/2023). (ks. kuvio 4).

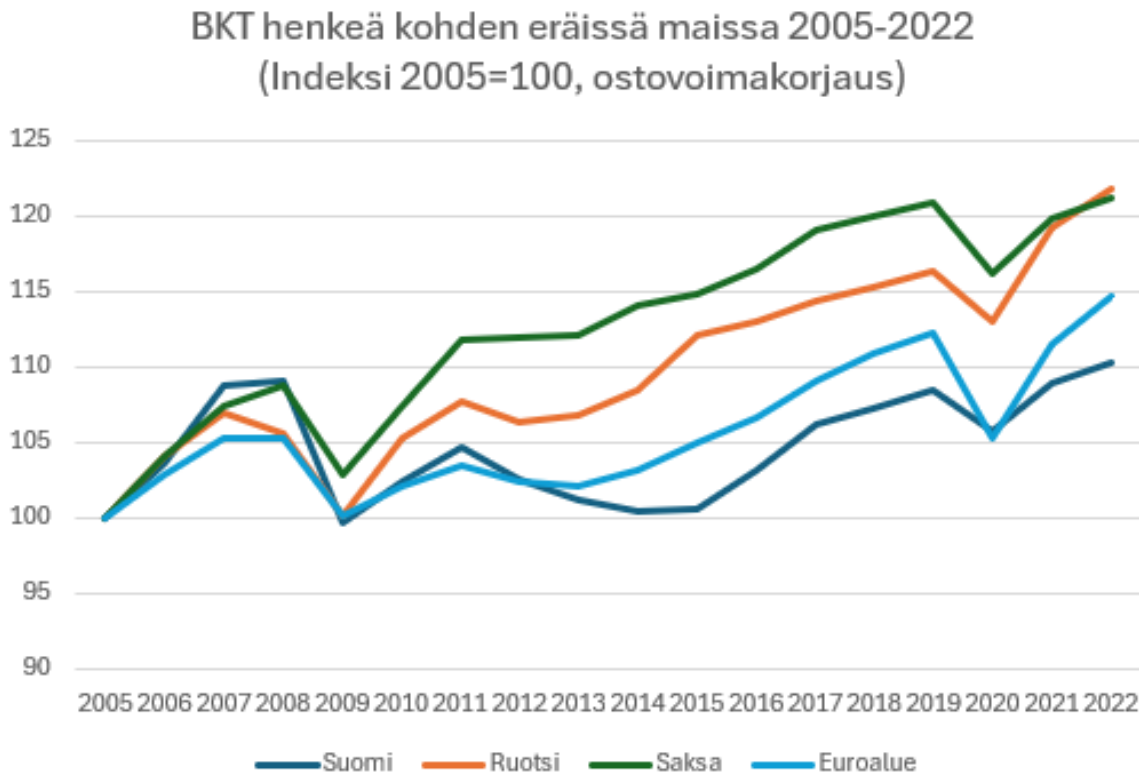


Kuvio 4. Bruttokansantuotteen ja työn tuottavuuden kasvukäyrä (Valtionvarainministeriö 2024, muokattu)

Heimonen & Ilmakunnas (2023) antavat näkemyksiä sekä kasvuarvioita koskien talouttamme. Vaikka kasvuennusteen tekeminen näyttää olevan liki mahdotonta on silti äärimmäisen tärkeää olla jatkuvasti varautumassa tuleviin muutoksiin sekä tulevaisuuden hahmottamiseen, joka tukee talouspolitiikan kasvuvaihetta. Olemme tietoisia, että vuoden 2008 ennusteiden ja finanssikriisin jälkeen useat haasteet globaalisti heittelevät bruttokansantuotettamme. Talouden tasapaino ja eläkejärjestelmä vaativat aktiivisesti kestävyden arviointia, vaikkakin ennustaminen on näyttänyt tulevien vuosikymmenien tuovan meille hidasta talouskasvua. Huolellisesti ja perusteellisesti laaditut pitkän aikajanan ennusteet, tuovat arvokasta informaatiota ja näkökulmia myös päättäjille. Näillä ennusteilla voitaisiin vaikuttaa ja johtaa erilaisia talouspolitiikan toimenpiteitä. Tämä auttaisi viemään eteenpäin teknologiakehitystä ja kannustaisi tekemään investointeja, joita edelleen tarvitsemme.

Kehitystämme seuraa myös sosiodemograafiset tekijät, kansainvälinen politiikka, ympäristömme tila sekä teknologian kehitys. Kaikki nämä ovat keskenään riippuvaisia toisistaan kansantalouksien sekä yritysten monitahoisuuden myötä (Lindholm & Kettunen, 2016). Myös hyvinvoinnin ja talouskasvun välinen fiktiivinen ei pidä täysin paikkaansa, koska ihmisten parempi palkka tai vapaus kuluttaa

ei automaattisesti tarkoita hyvinvointia tai taloustasapainoa (Joutsenvirta, Hirvilampi, Ulvila & Wilen 2016). Tiedämme, ettei vuoden 2008–2023 välillä bruttokansantuote ole kasvanut kuin 5 %, 15 vuodessa. Suomelle tämä tarkoittaa talouden kasvun heikentymistä, niin ajanjaksoissa, kuin muihin maihin verrattuna (Åkerholm, 2024). (Ks. kuvio 5.)



Kuvio 5. BKT henkeä kohden Suomi, Ruotsi, Saksa ja Euroalue (OECD ja EK 2024, muokattu)

Maailman talouteen vaikuttaa sokkien lisäksi myös muut konfliktit kuten jännitteet, jotka ovat hyvin ennalta-arvaamattomia. Aseelliset ja aseettomat konfliktit muuttavat poliittisia suhdanteita ja niiden lisäksi vaikuttavat investointeihin, yritystoimintoihin sekä kauppasuhteisiin. Venäjän hyökkäys Ukrainaan on eristänyt Venäjää muusta maailmantaloudesta radikaalisti. Myös tiedotusvälineillä, kirkolla ja puolustusvoimilla on vaikutusvaltaa sekä vipuvoimaa päätöksien teossa. Tulemme jatkossakin huomaamaan, miten terrorismi ja uskonnot haavoittavat merkittävästi yhteiskuntaa. Vaikka kaikkien perusedellytyksenä eniten tarvitsemme toimivaa oikeusjärjestelmää, demokratiaa ja etenkin tasa-arvoisuuden ja koulutustason ylläpitämistä (Lindholm & Kettunen, 2016).

### 3 Rakentaminen suhdannemuutoksien aikana

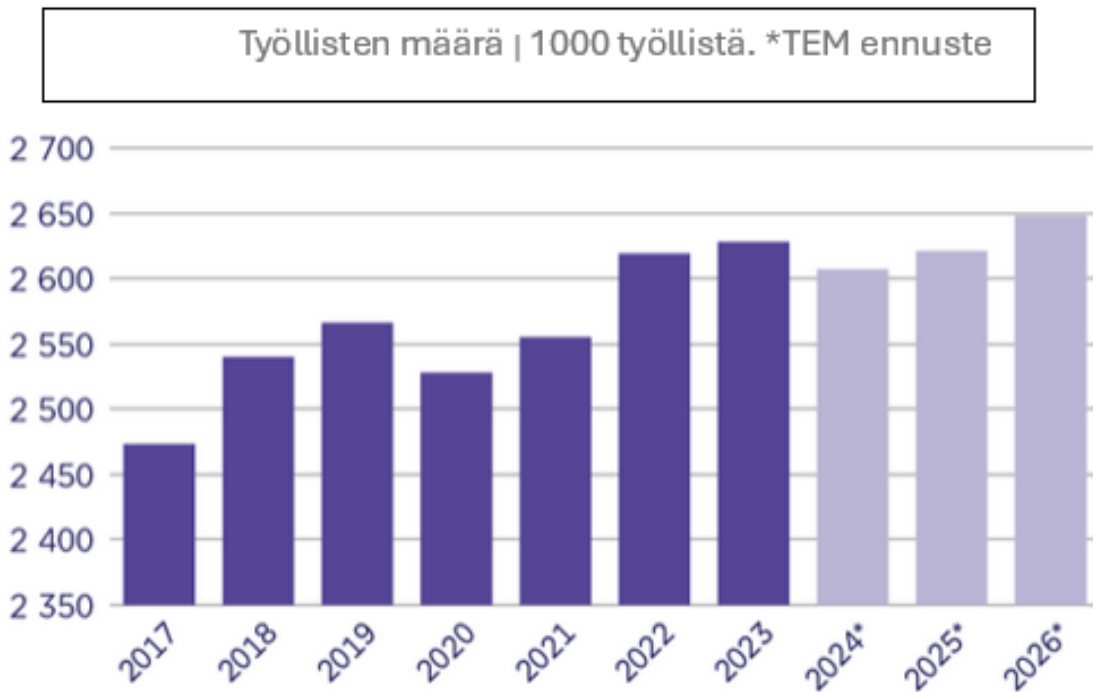
#### 3.1 Rakennusteollisuuden suurimmat vaikuttajat tulevaisuudessa

Rakennusalan tulevaisuus tulee nojaamaan teknologian kehityksen etuihin yhä voimakkaammin. Vaikka rakennusala pidetäänkin yleisesti hitaasti muuttavana. Tuotantomme tulee olemaan entistä riippuvaisempi uusista innovaatioista, jotka tulevat säätelemään tuotantoamme entisestään. Talouskeskustelussa teknologialla tarkoitetaankin yleisesti hyvin erilaisia asioita. Teknologia sanakirjan mukaan tarkoittaa taitoa tehdä ja tuottaa erilaisia työkaluja, koneita, tietoa sekä osaamista. Lisäksi kehitys tulee näkymään henkilöstön osaamisessa ja uudelleen järjestelyssä. Sen tarkoituksena on parantaa kilpailukykyä ja samaan aikaan talouskasvua. Yhteiskunnan kehitystä ei kuitenkaan pitäisi liikaa ohjata teknologiakehitys, joka loppujen lopuksi palvelee vain taloudellisia pyrkiä. Tämä puolestaan ohjaisi kehityksen suuntaa paljon laajemmin. Hyvä teknologia auttaa tarpeiden tyydyttämisessä sekä kuormittaa mahdollisimman vähän ympäristöä. Parhaimmat teknologiat eivät köyhdytä ihmisiä eikä luontoa vaan palauttavat elinympäristöjen monimuotoisuuden ja parantavat sekä lisäävät ihmisten toimeentulon mahdollisuuksia (Joutsenvirta ym. 2016, 126–128).

Tämänhetkiseksi isoimmaksi kynnykseksi rakennusteollisuudessa muodostuu työttömyys. Työttömyys tarkoittaa myös sitä, että tuotannolliset voimavarat ovat vajaalla käytöllä. Työmarkkinat eivät tule olemaan tasapainossa ennen kuin työn kysyntä vastaa tarjontaa (Pohjola 2012, 170–173). Haasteeksi syntyy se, että Suomen talous elpyi nopeasti COVID-19-pandemiasta, mutta Venäjän hyökkäyssota Ukrainaa vastaan on heikentänyt talouskasvua ja nostanut inflaatiota. Suomen asema on kuitenkin positiivisella suunnalla selviytymään energiahuollon katoamisesta Venäjältä, etenkin koskien kaasua, vaikkakin vaihtoehtoisen energianlähteillä teollisessa käytössä vie aikaa. Tämä tulee luomaan innovaation myötä uusia energian lähteitä ja sitä myöten työpaikkoja (OECD. 2022, 12–14).

Valtioneuvosto (2024) mainitsee, ettei rakennusalan huonoa työllisyystilannetta ole pystytty pelastamaan lomautuksilla, kun puolestaan teollisuuspuolella on pystytty säätelemään. Taantuma on näkynyt työllisyyden vähenemisenä 2023 lähtien ja onkin ollut alimmillaan 25 vuoteen. Vuonna 2025 nähdään pientä parantumista vuoden loppuun mennessä. Työ- ja elinkeinoministeri (2024) kuitenkin jarruttaa positiivista suuntausta, koska pitkäaikaistyöttömyyden ennustetaan kasvavan

vuoteen 2026. Jäämme täten odottamaan työllisyystilanteen paranemista sekä talouskasvun vauhdittumista. (Ks. kuvio 6.)



Kuvio 6. Pitkäaikaistyöttömyyden kasvu (Työvoimatutkimus, Tilastokeskus ja TEM työmarkkinaennuste 2023, muokattu)

Sepponen, Hjelt, Moisio, Suominen & Halosen (2021) mukaan Suomessa voitaisiin ottaa vauhtia ja mallia muista maista investointien osalta, jotta voisimme vauhdittaa talouskasvua. Tanskassa on jo pitkään vallinnut konsensus tutkimus- ja kehitysmenojen (TKI) kasvattamisesta. Tanskan yksityisen sektorin TKI-investoinnit ovat asettuneet 2 % bruttokansantuotteesta (BKT), vaikkakin Suomessa tavoitellaan 4 % tavoitetta, joka koostuu 1,2 % BKT:stä julkisista ja 2,8 % BKT:stä yksityisistä TKI-investoinneista. Mutta saammeko tavoitteen täyteen vuoteen 2030 vuoteen mennessä, koska Suomi on suoriutunut hieman vaatimattomasti finanssikriisin jälkeen. Tanska on myös valmiina viemään innovaatio ratkaisuja muihin maihin mm. tuuliturbiinien ja lääketeollisuuden avulla. Myös kestävään kehitykseen on panostettu voimakkaasti sekä energiatehokkuuteen, mikä tukee innovaatioiden syntyä ja taloudellista kasvua. Tämä tekee Tanskasta kilpailukykyisemmän verrattuna Suomeen. Samanlaisia viitteitä voimme nähdä Ruotsissa, jotka tällä hetkellä investoivat enemmän aineettomaan pääomaan.

## 3.2 Rakentamisen kehittäminen ja tukeminen

Rakentamisen kilpailukykyä Suomessa tullaan kehittämään jatkossa useilla eri tavoilla. Tulevaisuudessa keskitytään erityisesti energiatehokkuuteen, digitalisaatioon sekä kestävyYTEEN. Energiatehokkuudella tarkoitetaan energiatehokkuudesta uusiutuvan energian hyödyntämistä. Digitalisaatio rakennusalailla pyrkii tuottamaan tehokkaita työkaluja, jotka parantavat suunnittelun tarkkuutta sekä vähentävät virheitä ja tehostavat rakennusprosessia (Vihmo, 2024).

Valtionvarainministeri sekä ympäristöministeri (2023) toteavat, että suoranaista rakentamisan kehitystä ei voida tukea julkisten vallan tukitoimin, kuin hyvin rajallisesti ja väliaikaisesti. Suuria tukitoimia ei voida perustellusti nykytilanteessa hyödyntää. Vaikka rakentamisen kehitys on ollut nyt hieman vakaampaa, tulee se tulevaisuudessa kokonaisuudessaan supistumaan merkittävästi. Korkeiden tasaantumisen ja laskemisen tulee jatkossa helpottamaan kotitalouksien ostovoimaa, joka taas puolestaan lisää rakentamisen tuotantoa. Työryhmä ehdottaakin useita tarkemmin suunniteltuja toimenpiteitä. Näillä pyrittäisiin pienentämään riskiä siitä, että kokonaistaloudellisessa kehityksessä ei tulisi valtavaa notkahdusta rakentamisen vähenemisen takia. Ehdotukseen kuuluu mm. investointiavustusten määrä asumisoikeusasuntojen tuotantoon, ASP-korkotukilainojen sekä asuntotuotannon korkotukivaltuuksien suuntaamiseen. Lisäksi lyhyemmän korkotukimallin ehtoja kehitetään enemmän ja jatkossa yhdistämällä lyhyen ja pitkän korkotukimallin valtuuksia, jotta joustavuus lisääntyy kysynnän mukaan. Tarkoituksena on helpottaa asuntorakentamista.

## 3.3 Rakentamislakimuutokset

Vuonna 2025 tulee merkittäviä muutoksia koskien maankäyttö- ja rakentamislakiin. MRL tulee korvautumaan vuosien 2025–2026 vaiheittain neljällä uudella lailla. Uusi rakentamislaki (751/2023) ja MRL:n kaavoituksen säännökset sisältävä väliaikainen alueidenkäyttölain (132/1999, muutettu lailla 752/2023). Ympäristöministeriö.fi, Rakennustieto.fi sekä Finlex.fi sivustojen kautta voimme tarkastella tulevia muutoksia, jossa ensimmäiset astuvat voimaan 1.1.2025 Petterin Orpon hallitusohjelman mukaisesti. Lain tarkoituksena on sujuvoittaa yhdistämällä toimenpidelupa sekä rakennuslupa. Pienempiin kuten alle 30 neliön rakennuksiin ei tarvita jatkossa rakennuslupaa. Jatkossa rakennuksen käyttötarkoituksen muutos asumiseen on mahdollista myöntää poikkeusluvalla, vaikka se olisi asemakaavan vastainen. Myös rakentamisen digitalisuutta ja vähähiilisyttä tuetaan.

Digitalisoitumisella pyrittäisiin luomaan tietojärjestelmää, joka mahdollistaisi suunnitelma- ja rakennuslupatietojen helpon saatavuuden valtakunnallisesti asukkaiden sekä viranomaisten käyttöön. Nykypäivänä kunnilla ja muilla viranomaisilla on omat tietojärjestelmänsä, joista tiedot ovat vaihtelevasti saatavilla. Myös rakennuksille on laadittava konekielisesti käyttö- ja huolto-ohje sekä kansallinen päästötietokanta. Myös ilmastonmuutoksisin liittyvät sopeutumiskeinot sekä kiertotalous tulevat olemaan lakiuudistuksissa vahvemmin esillä. Näillä muutoksilla pyritään sujuvoittamaan rakentamista, ekologista kestävyyttä ja parempaa elinympäristöä.

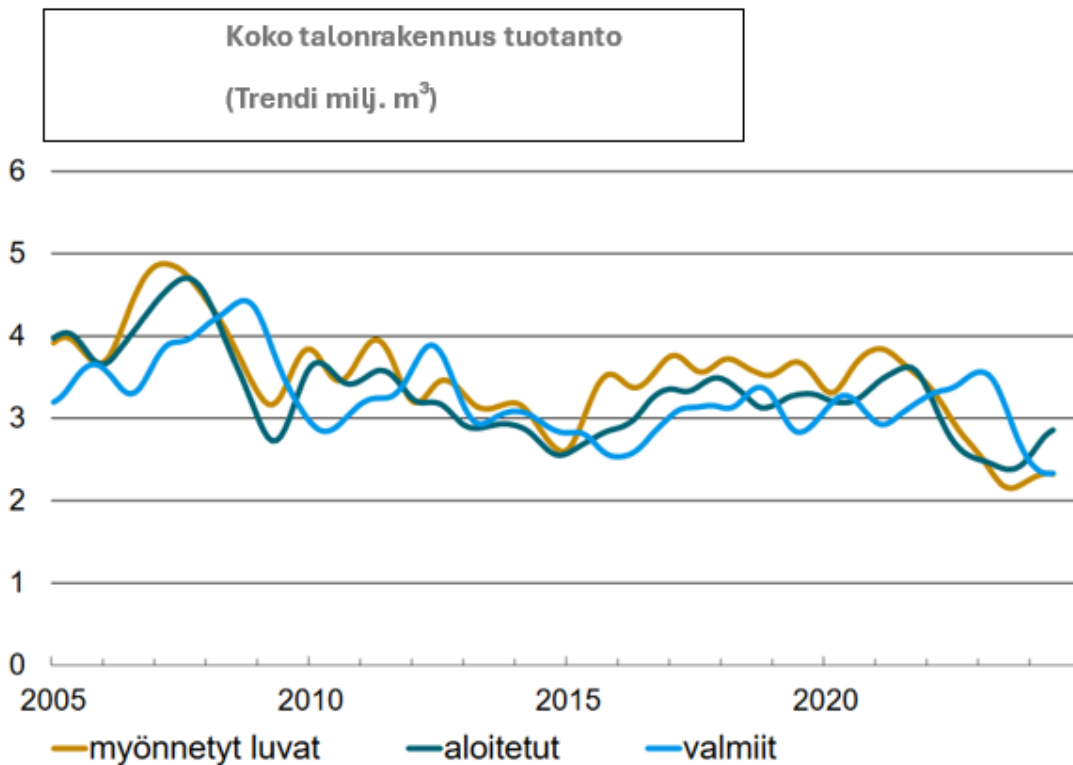
Rakennustieto (2025) informoi lisäksi, että Orpon hallituskaudella valmistellaan lainsäädäntökokoaisuutta uudestaan kuntien maapolitiikkaan ja kaavojen edistämisestä yhdyskuntarakentamislakiin. Näissä olisi tarkoituksena käsitellä kuntien vastuulle kuuluvien kaavojen toteuttamisesta sekä yleisten alueiden kunnossapidosta. Nämä ovat valmisteilla ja arvion mukaan astuvat voimaan vuonna 2026.

Lakiuudistukset tulevat myös luomaan haasteita. Mäenpää & Mättö (2023) puhuvat yleiskirjeeseen uudistuvan lain vaikutuksista ja havainnoistaan. Kirjoituksesta voi tulkita ristiriitaisia tunteita, missä lakiuudistukset eivät tule automaattisesti käytäntöön ilman siirtymävaiheen ongelmia. Esimerkiksi oikeudellinen epävarmuus ja uuden lain tulkinta sekä soveltaminen voivat aiheuttaa suurta epävarmuutta, kunnes oikeuskäytäntö vakiintuu ja ennakkopäätöksiä saadaan riittävästi. Hallinnolliselta taakalta ei varmasti vältytä ja resurssien suuri kuormittuminen on huomioitava. Näihin seikkoihin on erittäin tärkeää kiinnittää huomiota. Rakentamisen olisi hyvä olla jatkossakin turvallista ja terveellistä ympäristölle sekä yhteiskuntaa hyvin palvelevaa lakiuudistuksia luodessa.

### **3.4 Asuntomarkkinoihin vaikutukset kysyntä vs. tarjonta**

Valtionvarainministeriö on antanut lausuntoja, jonka mukaan taantumana syvin kuoppa on nyt ohitettu. Suomessa inflaatio on alkanut hidastumaan, joka on vaikuttanut myös korkojen laskuun. Rakentamisen osalta kasvua alamme näkemään kasvua vuonna 2025. Asuntokauppojen osalta näimme pientä piristymistä loppuvuodesta 2024, mutta emme pääse samoihin mittasuhteisiin asuntokauppojen osalta kuin vuonna 2020–2022. Toimitilat ja julkiset hankinnat tulevat täten kantattelemaan uudisrakentamista sekä tuotantoa. Myös korkovaikutukset ja hintojen laskemiset tulevat lisäämään saneerauksia ja korjausrakentamisia taloyhtiöiden investointien osalta, mutta pitävät ne vielä maltillisina vuonna 2024–2025 (Valtionvarainministeri 2024/24).

Julkiset hankkeen, joihin sisältyy kasvua, tulevat näkymään mm. raideliikenne-, maantie-, sekä katu- ja jienylläpito investoinneissa. Myös energiahuoltoverkostoinvestoinnit ovat kasvussa. Nämä lisäksi lisäävät työllisyyttä ammattiosaamisen osalta, niin infran kuin energiatekniikan ja sähkösuunnittelun osalta (Valtionvarainministeri 2024). Rakentamistuotannon kasvukaaren toivotaan siirtyvän hiljalleen noususuuntaan, vaikka saamme odottaa hetken. (Ks. kuvio 7.)



Kuvio 7. Talonrakennuksen tuotantotilanne (Tilastokeskus ja VM 2023, muokattu)

## 4 Yritysten mukautuminen ja kehittyminen

### 4.1 Organisaatiokulttuurin kehittymisen tarve

Suomen rakennusalan organisaatiokulttuuria on usein kuvailtu jäykäksi ja vanhanaikaiseksi. Sillä tarkoitetaan, että alalla on vahva hierarkkinen rakenne, joka voi estää joustavuutta ja innovatiivisuutta. Olisiko meillä nyt hyvä aika lähteä rakentamaan ja matkaamaan kohti parempaa organisaatiokulttuuria? Teräväinen ym. (2018) ovat tehneet kohdennettua tutkimusta Suomessa olevien rakennusyrityksien organisaatiokulttuurista. Tässä havaittiin, että Suomen rakennusalan organisaatiot toimivat keskimäärin sekoituksella klaani- ja hierarkiakulttuureja. Tämä tarkoittaa

sitä, että nykyinen organisaatiokulttuuri painottaa sisäistä keskittymistä ja integraatiota. Kuitenkin organisaatiot toivoisivat enemmän joustavuutta ja yksilöiden harkintavaltaa. Rakenteessa, jossa on selkeää hierarkiaa, voidaan havaita seuraavia ongelmia, jotka estävät organisaatiota saavuttamasta täyttä potentiaalia.

**Joustamattomuus:** Jäykät ja vaikeasti rakenteeltaan olevat hierarkiat ottavat muutokset vastaan huonosti, joka puolestaan voi hidastaa esimerkiksi päätöksentekoa.

**Kommunikaatio-ongelmat:** Tiedonkulku ylhäältä alas ja päinvastoin voi olla hidasta ja johtaa väärinkäsityksiin.

**Innovaatioiden puutteellisuus:** Hierarkioiden toimintamallit voivat tukahduttaa innovatiivisuutta sekä luovuutta. Syynä on usein, ettei aloitteet kulje organisaation ylemmille tasoille.

**Motivaation puutteellisuus:** Työntekijät voivat kokea olevansa aliarvostettuja, mikäli he kokevat, etteivät voi vaikuttaa millään tavoin päätöksentekoon.

**Tehokkuuden heikentyminen:** Päätöksenteon sekä vastuunjaon keskittyminen hidastavat erilaisia prosesseja ja vähentävät organisaation tehokkuutta.

Muutokset yrityksissä eivät ole itsestäänselvyksiä. Hektisessä yritysmaailmassa jatkuva muutos aiheuttaa painetta erityisesti pk-yrityksille, joka voi johtaa merkittävään henkilöstön vaihtuvuuteen luoden lisää kuluja. Muutosvastarinta hidastaa yrityksiä myös markkinoilla. Yritysten on panostettava rakenteisiin ja toimintatapoihin. Kannattavuuslukujen tarkastelussa tärkeimmät asiat kuten yhteisöllisyys ja yhdessä tekeminen, voivat usein jäädä huomaamatta. Organisaation kulttuurin muuttaminen vaatii yhteistä ponnistusta ja realistisia tavoitteita. Epärealistiset mitoitukset ja aikataulut voivat heikentää motivaatiota ja lisätä henkilöstön vaihtuvuutta. Näiden kuuluu olla linjassa työntekijöiden tavoitteiden kanssa. Yhteinen ymmärrys ja kaikkien kuulluksi tuleminen ovat ensiarvoisen tärkeitä ja tähän tarvitaan haastavaa, mutta ymmärtävää johtamista (Pirinen 2023, 15–17).

#### 4.1.1 Johtamisen toimivuus sekä ydinosaamisen löytäminen

Hannele (2021) kehottaa tarkastelemaan Suomen nykytilannetta johtamisesta sekä ammattiosaamisesta, jotta voimme ymmärtää johtamisen historiaa. Tällä tavoin on järkevämpi havaita, mikä on

uutta johtamista ja mikä on vanhaa johtamista retoriseen asuun puettuna. Johtajan kuuluukin osata tavoitteellisesti vaikuttaa työyhteisössä, näin ei kuitenkaan aina ole.

Yrityksien johtajien puutteena onkin havaittu kehittymistarve, joka ohjaa määrätietoista, systemaattista sekä konkreettista johtamista. Muutosjohtamiseen on useita työkaluja, jotka auttavat havainnollistamaan kehityksen etenemistä. Operatiivisen johtamisen vastuualueeseen kuuluu rekrytoida motivoituneita, hyväasenteisia sekä taidoiltaan oikeanlaisia henkilöitä, jotka ovat valmiita kehittämään itseään työn mukana ja yrityksen tavoitteiden mukaisesti. Työntekijöiden tavoitteiden saavuttamiseksi on esimiesten tiedettävä kuinka motivoida ja kuunnella, jotta saamme pidettyä tavoitteita yllä. Näin luottamus kasvaa yrityksen sisällä. Jos kuitenkin yrityksessä ei ole oikeaa henkilöstöä, joka ymmärtää johtamista tai esimiestyöskentelyä, syntyy ongelmaksi se, ettei osata johtaa työntekijöitä oikeaan suuntaan. Yritys ei tule tästä syystä koskaan saamaan kapasiteettiaan tehokäyttöön. Epäselvä vastuu kiristää työyhteisöä, joten konkreettinen sekä sanoiltaan, että ajatuksiltaan selkeä esimies tuo yritykselle erittäin paljon voimavaroja. Myös koulutuksien ylläpito sekä jatkuvan henkilökehityksen tarkkailu positiivisella lähestymisellä auttaa yritystä luomaan vahvaa perustaa (Manninen, J. 2023).

Tiedolla systemaattinen johtaminen usein myös uupuu työyhteisöistä, koska organisaatiot eivät kerää tietoa tai kuuntele tarpeeksi työntekijöitä. Rissanen (2004) korostaa, että etenkin asiantuntijatyössä osaamisen keskeisin elementti on uuden oppiminen. Asiantuntijatyössä näkyy oppiminen mm. uusina kokemuksina, taitoina, tietoina, asenteina sekä uusina kontakteina. Näitä hyödyntämällä organisaatioivat pystyvät hyödyntämään ja kehittämään erilaisia prosesseja, arvoja sekä toimintamalleja.

#### **4.1.2 Konkreettiset toimenpiteet organisaation ja henkilöstön kehittämiseksi**

Jos yrityksen sisältä ei löydy ratkaisuja kehitykselle ja tilanne on täten varsin haastava, kannattaa kääntyä markkinoilla tutkimaan erilaisia ratkaisutekniikoita. Tässä esimerkissä käymme läpi Action Learn menetelmää, jonka kehitti Cambridgen yliopiston professori Reg Revans. Kyseinen menetelmä soveltuu eritoten yrityksen muutostarpeisiin operatiivisessa toimivuudessa niin markkinoinnissa, tuotannossa sekä myynnissä. Menetelmässä luodaan uusi toimintatapa, jonka avulla pyritään luomaan paras mahdollinen tapa tehdä työ uudella tavalla, poistaen samalla konkreettisen

ongelman. Menetelmän ydin on aktiivinen ja ohjattu pienryhmätyöskentely, jossa osallistujat ratkaisevat yrityksen tai organisaation todellisia ongelmia. Prosessi auttaa nopeuttamaan ryhmän oppimista ja ongelmien ratkaisemista. Action Learning -menetelmässä korostetaan myös kysymysten merkitystä oppimisprosessissa ja sen taustalla on paljon tieteellistä tutkimusta johtamisesta sekä suorituskyvystä. Samassa tutkimuksessa havaittiin, että Action Learn tukee myös Lean menetelmää, jota rakennusteollisuudessa on pikkuhiljaa pyritty hyödyntämään jatkuvasti enemmän (Saabye, H., Powell, D. & Coughlan, P. 2023).

Seuraavasti Action Learn menetelmään tarvitaan muutama avainhenkilö, joilla on edellytykset ja motivaatio sekä kyky auttaa ongelman ratkaisemisessa. Ensimmäisessä vaiheessa ongelman ”omistaja” informoi ratkaisussa oleville henkilöille ongelman perustiedot ja syyt sekä tiedoista, joita on löytänyt ongelman ratkaisemiseksi. Toisessa vaiheessa perehdytään juurisyihin ja kysymyslistaan (Kysymyslista Action Learn kappaleesta, liitteessä 6.), joiden tarkoitus on haastaa nykyinen toimintatapa sekä saatavilla oleva muu tieto. Tästä syntyy puolestaan toimenpidesuunnitelma laatiminen, toteuttaminen ja seuraaminen, jotta voimme mahdollistaa kaikkien tavoitteiden toteutuvan. Jos ne eivät toteudu, tällöin tehdään heti uusi toimenpidesuunnitelma, jotta negatiivinen poikkeama saadaan korjattua. Kuitenkin huomioiden, että Action Learn menetelmä on yksilöllinen, joka johtuu siitä, että yritysten ongelmat ovat yksilöllisiä. Myös yrityksellä täytyy olla halu sitoutua ja investoida työntekijöiden ja esimiesten saumattomaan yhteistyöhön. Kuitenkin hyvien tuloksien perusteella tätä tapaa noudattaessa yritys kehittyy systemaattisesti ja samalla auttaa yritystä saavuttamaan asetetut tavoitteet. Menetelmää on käytetty laajasti ympäri maailmaa osana koulutus- ja kehitysohjelmia. Ratkaisuja löytyy, kunhan niitä osataan ja halutaan etsiä oikeista paikoista (Manninen, J. 2023).

#### **4.1.3 Rakentamisen läpinäkyvyys ja sen lisääminen**

Johtamisen laadun ja menestyksen varmistamiseksi rakennusalalla on kasvatettava myös läpinäkyvyyttä. Yhteiskunnan tasolla se tarkoittaa laadun parantamisen kannalta avointa keskustelua, kuten rakentamisen sopimusmalleista, lainsäädännöstä ja itsesääntelystä. RaLan tutkimuksen mukaan tällä voidaan kitkeä pois isoimmaksi ongelmaksi koetut ongelmat rakennustyömailla. Etenkin toistuvasti ilmenee mainintoja jatkuvista aikataulupaineista, puutteellisesta viestinnästä sekä työmaaolosuhteisiin liittyvistä asioista, mitkä ovat keskeisiä laatuongelmia (RaLa Ry, 2018).

Läpinäkyvyys ei tarkoita pelkkiä projektipankkeja, mutta myös tekemisen tehostamista, joka samalla automatisoi läpinäkyvyyttä rahavirtoihin sekä raportteihin. Miksi läpinäkyvyys tuo tulosta rakennusalalla, siihen on useita vaikutteita. Viestinnän parantaminen, joka vähentää väärinkäsityksien määrää sekä tukee yhteistyötä kaikkien osapuolten osalta. Luottamuksen muodostaminen, joka lisää avoimuutta osapuolten välillä. Tämä on projektien sujuvuuden ja laadun kannalta tärkeää, joka näkyy myös lisääntyneenä kommunikointina. Motivaatio sekä sitoutuminen auttaa työntekijöitä näkemään työnsä merkityksen ja auttaa heitä omistautumaan paremmin työnantajalleen. Tehokas ja selkeä johtaminen auttaa merkittävästi hankkeen edistymistä ja mahdollistaa nopeampaa reagoitukykyä ongelmiin. (Savolainen, P. 2023).

## 4.2 Kustannusmuutokset ja vaikutukset hankintoihin

Suomen rakennusteollisuus on ollut pitkään tuontimateriaalien kumppani. Puutavaran sekä teräksen tuonnin pysähtyminen sodan myötä Ukrainasta, Venäjältä sekä Valko-Venäjältä on nostanut hintoja tasaisesti. Tolonen (2022) kertoo, kuinka ennen junilla tuotuja massiivisia määriä on jouduttu nyt korvaamaan rekkakuljetuksilla, joka puolestaan kallistaa tuontihintoja entisestään. Logistiikkakustannukset ja niiden päästöhaitat ovat luonnostaan kalliimpia. Suomeen on tuotu vuonna 2021 Venäjältä 9,3 miljoonaa kuutiota raaka- ja jättepuuta. Myös koivuvarat, joita tuotiin 4,5 miljoonaa kuutiota, ei pysty Suomi korvaamaan omilla metsävaroilla. Jatkossa osa puuttuvista materiaaleista tuodaan mm. Ruotsista sekä muista Baltian maista.

Puutavaran hinnan nousun negatiiviset vaikutukset rakentamisessa vaikuttavat yritysten tuotantoon menestykseen. Puukaupan positiivinen nousu on tällä hetkellä Suomessa puun myyjien ja jälleenmyyjien etu. Puutavaran kaupan kulku on ollut hyvin markkinaehtoista, joten metsäomistajat sekä puutavaran myyjät ovat tyytyväisiä suureen kysyntään. Riskejä toki on mahdollista syntyä, kun metsäyhtiöt keskittävät toimintoja, mikä rajoittaa tuotantoa. Keskittymisen riski on metsänomistajien näkökulmasta sekä kansantalouden kannalta suuri. Siksi toiveena jatkossa olisi saada Suomeen puukauppaan molempien osapuolien järkevyyttä toimiakseen kestävällä tasolla. Puutavaraa siten on kuitenkin saatavilla. Puumarkkinat näyttävät vuodelle 2025 myös virkeältä, mikä antaa kuitenkin puunhinnallekin kilpailuetua. Toki rakentamisen hiljeneminen heiluttaa aina hintoja. Puunhinalaskuria voi tarkastella niin kuluttajat, kuin yritykset osoitteesta: <https://www.metsalehti.fi/puunhinta/puunhinalaskuri/> (Karttunen, K. 2024).

Ukrainan sodan alkaessa teräksen hinnan muutosta pelättiin vuonna 2022. Tällöin toimituksen katkesivat itämaista, joihin näissäkin tapauksissa kuului, Venäjä, Valko-Venäjä sekä Ukraina. Rinne (2023) kertoo Teräshintojen tasaantuneen jo vuonna 2023. Metallimarkkinoihin on vaikuttanut useita tilanteita jo ennen koronaa sekä sotaa, joka on opettanut varautumaan muuttuviin tilanteisiin. Esimerkkinä globaalien toimittajien kaivoslakot sekä huonon ilmanlaadun vuoksi Kiinassa suljettiin saastuttavimpia tehtaita. Terästeollisuus on globaalia liiketoimintaa ja korjausliikkeiden vuoksi teräshinnoissa on päästy pitkälti samoihin hintoihin. Rinne kertoo myös, että öljy ja kupari-kin ovat strategisia raaka-aineita ja näiden vaikutukset markkinoilla heijastuvat automaattisesti taloteknisiin tuotteisiin, joita suositellaan aktiivisesti tarkkailtavaksi hankkeiden osalta.

### 4.3 Megatrendit rakentamisessa

Erilaisten megatrendien vaikutukset jatkavat näkymistään yhteiskunnallisessa toiminnassamme. Ilmastonmuutos, digitalisaatio, väestönrakenteen, arvojen, johtamisen ja työelämän muutokset tulevat olemaan jatkossakin keskiössä osana muutosta. Megatrendit eivät kuitenkaan synny hetkessä, joten yritysten pitäisi pystyä ennakoimaan tulevia megatrendien vaikutuksia osana strategia- ja skenaariotyötään. Trendien vaikutukset ovat erittäin tärkeää ottaa huomioon itse työssä, työkyvyssä ja työkykyjohtamisessa (Forma 2023).

Isona osana vihreäsiirtymä tulee vaikuttamaan tulevaisuudessa enemmän rakennusteollisuuteen, niin kiertotalouden, uudistuvan energian ja päästöjen osalta. Joudumme noudattamaan kasvihuonepäästöjen tavoitteita sekä biopolttoainemandaatin kustannustehokkuutta. Myös hiilidioksidipäästöjen hinnoittelu ja metsien ja muiden maankäyttöjen nettonielun kasvattaminen ovat tärkeässä roolissa. Suomella löytyykin tähän ns. valttikortteja ja vahvuuksia, kuten osaava ja digitalisoitunut yhteiskunta, prosessitehokkuus ja kunnianhimoinen yhteiskunta. Maalämmönkäyttö, aurinkopaneelit, kiertotalous sekä muut teknologia keksinnöt uusiutuvasta energiasta tulevat yleistymään entisestään. Tämä tarkoittaa sitä, että rakentamisessa A-energia talot tulevat yleistymään. (OECD 2023, 18–23).

Hirvonen, Saari, Jokisalo & Kosonen (2022) mielestä kyse on siitä, millaisia vaikutuksia rakentamisella on ilmastonmuutokseen. Rakennusten energiankäyttö on merkittävä hiilidioksidipäästöjen lähde Euroopassa ja suuri kustannus rakennusten omistajille, mutta myös verotulojen lähde halli-

tuksille. Perusteellisempi energiatehokkuusremontti voi merkittävästi vähentää rakennusten energiankulutusta ja CO<sub>2</sub>-päästöjä, vaikka sen hyödyt riippuvatkin myös kansallisen energiaverkon CO<sub>2</sub>-päästöistä. Korkeista kustannuksista ja vaihtelevasta kustannustehokkuudesta huolimatta syväiset remontit vaativat merkittäviä investointeja ja työvoimaa, mikä luo työpaikkoja ja verotuloja. Tulokset osoittavat, että vuoteen 2050 mennessä rakennuskannan CO<sub>2</sub>-päästöt voivat vähentyä 12–30 % verrattuna ennusteeseen, jossa vain energiaverkko dekarbonisoidaan. Jokainen miljoona euroa, joka investoidaan remontteihin, luo 15–17. työpaikkaa. Näiden näkemyksien haasteeksi kuitenkin voi osoittautua rahoitushaaste. Betonin rooli rakentamisessa on suuri, kuin myös päästöjen osalta. Mattila (2024) kertoo kuinka Betonia ei pystytä korvaamaan muulla materiaalilla, joten sen päästöjen vähentämiseksi tehdään jatkuvasti töitä ja kehitetään Suomessa niin valmistusvaiheissa, kuin valmistus raaka-aineiden osalta.

Myös talouskasvu ja ympäristön suuntaviivat pitäisivät mennä samaan suuntaan. Suomessa esiintyvät ympäristöongelmat ovatkin vähentyneet vuosikymmenien saatossa, vaikkakin ei aivan täydellisesti. Joutsenvirta ym. (2016) kyseenalaistavat kasvutalouden myytit kirjassaan Matti Pohjolan ja Markku Ollikaisen näkemyksiä. Pohjolan sekä Ollikainen uskovat U:n muotoiseen Kuznets käyrään. Tämän mukaan ympäristövahingot lisääntyvät vain vaurastumisen alkuvaiheessa, mutta ajansaatossa vähenevät kehityksen mennessä eteenpäin. Tutkimuksen ovat kuitenkin osoittaneet, että ympäristöhaitat ovat kasvaneet talouskasvun myötä, etenkin seuraten BKT:n kehitystä. Eli päästöjen osalta olevaan tutkimiseen ja tarkkailuun olisi tärkeää pitää jatkuvaa läpinäkyvyyttä.

#### **4.4 Tulevaisuudessa kehitetään ja helpotetaan elämistä**

Ilmastonmuutos tulee olemaan keskiössä vielä pitkään, sitä ennen tulevaisuudessa pyritään helpottamaan ihmisten asumista ja elämistä. Hiltunen (2019) kuvastaa tulevaisuuden asumisesta ja sen muokkautumisesta. 3D-kotien tulostuksesta on tullut yleisempää, joka mahdollistaa nopeamman rakentamisen erillisillä design muotoiluilla. Rakennuksiin tullaan integroimaan omia energiankeräysmenetelmiä valmiiksi, kuten aurinkokennot ja tuulivoimalat, joiden kautta asukkaat saavat energiaa suoraan itselleen. Ylimääräinen sähköntuotanto voidaan myydä toisille rakennuksille lohkokoteknologiaa käyttäen. Asunnoissa tulee yleistymään älyteknologia ja älysensorit, jotka helpottavat ja automatisoivat valaistusta, ilmastointia, hälytysjärjestelmiä sekä lämpötilaa useiden muiden ominaisuuksien lisäksi. Nämä älykodit saattavat kuulostaa hyvinkin kaukaiselta ajatukselta vielä,

mutta tulevaisuudessa ovat osa normaalia elämää. Kyseiset innovaatiot tulevat helpottamaan suuresti ihmisten arkea. Myös kaupungistuminen tulee jatkumaan ja arvioidaankin, että suurimmassa osassa maita kaupungeissa asuu maailman väestöstä 68 %, 2050 vuoteen mennessä. Tästä voimme päätellä, että rakentamisen tulee jatkumaan tulevaisuudessakin hyvällä vauhdilla, mutta tulee muuttamaan muotoaan ilmastonmuutoksen myötä.

Vaikka kaupungissa asuminen tulee yleistymään, ihmiset kokevat tutkimuksien mukaan halua asua lähellä luontoa sekä viihtyisiä viherpihahatiloja. Kaupungistuminen tuo mukanaan kasvavaa huolta asuntojen suunnittelun laadun heikkenemisestä kaupunkialueilla ympäri maailmaa. Saarimaa & Pelsmakers (2020) mukaan pitäisi korostaa yhdyskuntasuunnittelun merkitystä paremman elinympäristön luomisessa tulevaisuudessa. Tällä tavoin pyritään hyödyntämään tila mahdollisimman tehokkaasti, mutta lähestymistapa voi aiheuttaa myös haasteita kuten asuntojen muokkaamisen. Syvemmässä suunnitelmassa asunnon päivänvalon väheneminen voivat rajoittaa asukkaiden mahdollisuuksia mukauttaa tilojaan ajan myötä muuttuviin tarpeisiin, esimerkiksi huoneistojen yhdistämisen tai lisähuoneiden rakentamisen. Myös miellyttävä ääniympäristö sekä asunnon vaivaton ylläpito on hyvin olennaista ihmisille. Nämä valinnat tulevat jatkossa olemaan suuressa painopisteessä, kun muutamme asuinympäristöämme kuluttamatta luontoa.

Vihreä asuminen usein tarkoittaa eri asioita eri ihmisille. Mölsän (2021) tutkimusanalyysin tuloksien kohteena toimi Turun ja Tampereen Linnanfältin puukerrostaloalueen ja Tesoman lähiön asukkaat. Heiltä kysyttiin, mitkä ovat heidän parhaat ja huonoimmat näkemyksensä asuinalueessaan. Osalle vihreä asuminen tarkoitti luonnon läheisyyttä ja tilavuutta, kun taas toisille se merkitsi tiivistä kaupunkia, jossa kaikki tarpeet ovat kävelymatkan päässä. Suurimpana asiana kuitenkin artikkelissa korostui luonnon merkitys etenkin koettuna aitona vihreytenä. Asumisviihtyvyys paranee, kun saamme luontoa osaksi asumistamme, kertovat asukkaat. Vahvana tuloksena tutkijoille tuli, että asukkaiden näkemyksiä pitäisi kuunnella enemmän ja ottaa heidän toiveensa huomioon, kun luonnon elementtejä mietitään kaupunkien suunnitelmissa. Luonto usein symbolisoi ihmisille terveyttä ja hyvinvointia, minkä tärkeyttä ei voida koskaan korostaa tarpeeksi maailmassa muuttuvien haasteiden ohessa. Saarimaa, Turku, Kuoppa, Tervo & Laine (2023) ovat asumispreferenssitutkimuksissaan samalla kannalla ja painottavat, että esimerkiksi asuinkerrostaloa suunniteltaessa olisi

asukkaiden toiveet ja tarpeet otettava heti alkuisessa vaiheessa huomioon. Näin ollen lopputuloksesta saamme viihtyisiä koteja pitkäaikaisilla asukkailla luoden samalla yhteisöllisyyttä sekä turvallista ja terveellistä elämistä.

Luonnon monimuotoisuuden hiipuminen, ilmastonmuutos ja yhteiskunnallinen polarisaatio tuovat myös uusia haasteita yhdyskuntiemme kehitykselle ja siitä päättävälle byrokratialle. Näiden haasteiden ratkaisemiseksi tarvitaan luotettava ja oikeudenmukaista maankäytön suunnittelujärjestelmää. Julkista suunnittelukoneistoa kohtaan tarvitaan läpinäkyvyyttä sekä vuorovaikutteisuutta, jotta luottamus säilyy talouskasvun haitallisia vaikutuksia vastaan. Kaavoitusviranomaiset ovat onnistuneet yhdistämään sääntelyn ja kasvun mahdollistamisen, mutta ovat paineen alla, koska kunnat riippuvat verotuloista ja työpaikoista. Hyvän suunnittelun periaatteita määrittelee yhä enemmän kuntien ja kaupunkiseutujen kilpailukyky (Hytönen J. 2019).

Olemme kuitenkin päässeet hieman eteenpäin visuaalisissa ratkaisuissa, jossa rakentamista, kaavasuunnittelua ja vihreyttä on saatettu yhteen mukavin lopputuloksin. Moilanen (2024) kertoo kuinka voimme hyödyntää kaupunkien hulevesiä ympäristössä. Tällä hetkellä kaupungit ohjaavat hulevedet suorinta reittiä pois ympäristöstä, kun voisimme hyödyntää sen potentiaalia hajauteilla ratkaisuilla viheralueilla. Jo pelkästään siksi, koska maalla ja kasvillisuudella on iso rooli luonnon puhdistumisessa. Kasvillisuus ja erilaiset maakerrokset suodattavat hulevedestä haitallisia aineita sekä samalla imevät itseensä ravinteita ja muita aineita. Vuoden ympäristörakentamisen kilpailussa ollut Espoon Leppävaaran Hatsinanpuisto on hyvä esimerkki siitä, miten luonto voidaan tuoda osaksi urbaania ympäristöä ja tehdä siitä viihtyisän. Kasvillisuus pitää veden aisoissa sekä samalla ovat väylä hallita ilmankehän hiilidioksidia. Kyseessä on vain pieni pintaraapaisu siitä, miten voimme yhdistää luontoa osaksi asunoympäristöihimme. Lisää vinkkejä voisimme saada jo onnistuneista projekteista Saksasta, Hollannista tai Ranskasta. Vihreyden integroiminen vaatii lainsäädännön, rakennuskriteerien muutosta sekä myös LVI-suunnittelijoiden ja pihasuunnittelijoiden saumatonta yhteistyötä, mikä ei ole ylivoimainen este, vaan enemmänkin kyse halusta tarttua toimeen tulevaisuuden vuoksi.

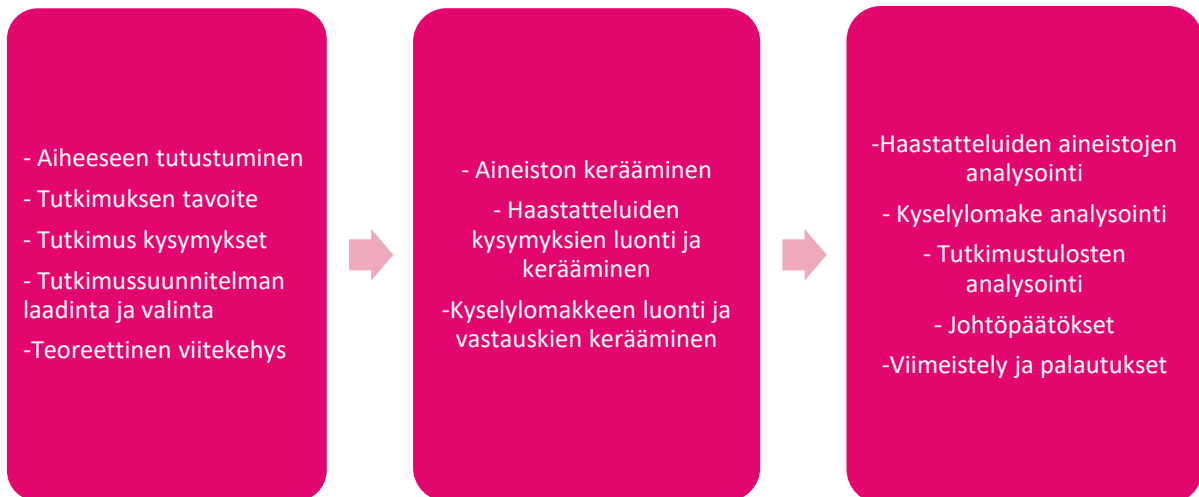
## 5 Tutkimuksen toteutus

Opinnäytetyön teoriaosuutta lähdettiin viemään eteenpäin tutustumalla aiheeseen ja etsimällä ajankohtaista tietoa ja kysymyksiä sekä tutkimusvälineitä. Mm. luotettavaa kirjallisuutta. Suurimaksi osaksi tutkimuskysymysten osalta oli tärkeintä supistaa aihe sopiviin osa-alueisiin sekä teemoihin. Teoriaosuuden kannalta kirjastojen rooli oli erittäin suuri mm. Helsingin yliopisto, Jyväskylän yliopisto sekä Jyväskylän ammattikorkeakoulun kirjastot ja heidän verkkopalvelunsa. Kirjoista poimittiin suhdanteisiin sopiva ja yleispätevää tietoa. Valtionvarainministeriöllä sekä rakennuslehdellä oli rooli rakentamisen suhdanteiden tilanteen seurannassa, josta voi tulevaisuudessakin seurata rakennussektorin tilannetta. Myös OECD:n tutkimuksista löytyi erittäin hyvää ja validia tietoa. (tutkimuskirjallisuus).

Aineiston keräämisessä pyrittiin tuomaan ilmi eri näkökulmista vaihtoehtoja. Tästä syystä toteutuksen osalta aineiston keruu oli tuottavaa ja työhön saatiin kerättyä tietoa niille tahoille sekä henkilöille, kenelle informaatio on tärkeää. Kirjoitusmuoto pyrittiin pitämään ymmärrettävänä myös haastatteluiden ja kyselylomakkeen osalta. Koska opinnäytetyötä ei suoraan tehty toimeksiantajalle osallistujina toimi kuitenkin rakennusliikkeiden toimihenkilöitä ja muita avainhenkilöitä, jotka ymmärtävät rakentamishankkeiden markkinaa, rahoitusta sekä hankkeita.

Tutkimuksessa pyrittiin tuomaan kaikkia laadullisia elementtejä. Saldana (2011) mainitsee elementtien olevan tärkeimmässä roolissa tutkimuksen laadun kannalta. Näihin kuuluu itse tutkija, tarkoitus, osallistuja ja aineistot, kesto, tutkimuskenttä/arkisto sekä keräämisen ja aineiston analyysin. Myös tutkimuksen tarkoitus ja selkeät tutkimuskysymykset määriteltynä tutkimuksen tarpeelle. Opinnäytetyön prosessin vaiheistuksen voit nähdä kokonaisuudessaan seuraavan sivun kuviossa. (ks. kuvio 8.)

Tutkimuksen tarkoitus onkin tukea uusien johtolankojen luomista sekä pyrkinyt aina pääsemään ns. ”havaintojen taakse”. Se ei luonnollisesti aina tarkoita sitä, etteikö haastateltavien puheissa olisi totuudenmukaisuudesta poikkeavia. Tutkimukset ja haastattelut täytyy myös perustua tietynlaiseen tyyppiluokitukseen, jonka käyttö on järkevää. Tyyppiluokituksen tarkoitus on yleisesti auttaa ymmärtämään tutkimuksessa esitetyt empiiriset havainnot (Alasuutari, P. 2011).



Kuvio 8. Opinnäytetyön prosessi

## 5.1 Yksilöhaastattelut

Puolistukturoidun haastattelun tekeminen oli systemaattinen prosessi, joka auttoi ymmärtämään eri osia kerätystä aineistosta. Aineistoa valmisteltiin henkilöiden ammattiin sopivilla kysymyksillä, jotka näkyvät heidän työelämässään ja tekemisessään. Puusa & Juuti (2020) kertovat, että teemoittain luotuja haastatteluja ohjataan siten, että haastattelun aineistoja ja kysymyksiä on käyty läpi, jotta ne tukevat tutkittua työtä.

Haastattelut tapahtuivat yksilöittäin ja olivat suurimmilta osin kasvokkain, jotka nauhoitettiin haastatteluiden yhteydessä. Haastattelun videot sekä äänitykset tuotiin tietokoneelle ja litteroitiin kirjallisesti. Eettisyys kulkee mukana läpi opinnäytetyön, vaikka haastattelutiedoissa on pyritty anonyymiyteen opinnäytetyön osalta. Heidän informaationsa oli pyyteetöntä ja rehellistä. Kuula (2015) kertoo, että tutkimusetiikalla tarkoitetaan totuuden etsimistä ja tiedon luotettavuutta, jotka ohjaavat tutkijoita noudattamaan sellaisia tieteellisen tutkimuksen menetelmiä, jotka voidaan esittää luotettavina tuloksina. Näiden tietojen pätevyys on myös tiedeyhteisön tarkistettavissa.

Eri aiheet näkyvät haastatteluissa, kuten asuntomarkkinoiden tilanne, hankintojen materiaalien kustannukset sekä rakennushankkeiden taloudellisia tilanteisiin heijastavasta pankki ja rahoitusmaailma. Haastatteluissa keskustelu oli hieman vapaampaa, mutta kestot olivat pitkälti saman mittaisia noin 30–45 minuutin väliltä. Haastattelu kysymykset löytyvät liitteistä 1–4. numerojärjestyksessä.

Haastatteluiden analysointimenetelmissä tunnistettiin pääsääntöisesti teemoja, joissa tarkkailtiin toistuvia rakenteita aineistoissa, kuten kulutuskäyttäytyminen, epävarmuus, työttömyys, rakentamisen tulevaisuus, asuminen, asuinympäristö, työmotivaatio, hankkeiden muutokset, rahoitus jne.

## 5.2 Kyselylomake

Strukturoitu kyselylomake oli kohdistettu suoraan rakennushankkeiden toimihenkilöille. Kyseiset toimihenkilöt kokevat ja näkevät rakennustyömaalla radikaalimmin muutoksien vaikutukset esimerkiksi säästämässä ja organisaation ohjauksessa.

Kyselylomake luotiin Microsoft Forms:lla, joka lähetettiin sähköpostilla vastaajille. Vastauksia saatiin 20 kpl. Vastaus aikaa oli 10 päivää. Ensimmäisessä kyselyosiossa keskitytään rakennushankkeiden teknologiakehityksen vaikutuksiin ja toimintoihin työmaalla. Toisessa osiossa kysymykset perustuvat organisaation johtamiskulttuuriin ja miten toimihenkilöt kokevat yrityksen sisäistä kommunikointia ja viestintää omassa työelämässään. Kysymyksiä oli yhteensä 16 kappaletta rajatuilla vaihtoehdoilla. Tuomi (2018) kirjoittaa, että lomakehaastatteluilla tai teemahaastatteluilla voidaan tutkia hyvin erilaisia ilmiöitä ja sitä kautta hakea vastauksia erilaisiin ongelmiin. Lomakkeen avulla voidaan helpommin kvantifioida aineisto. Myös vastausprosentit usein parempia ja rakenne saadaan ohjattua selkeämmäksi.

Alasuutari (2011) mainitsee kyselylomakkeen tärkeimmäksi asiaksi myös sen, että rakenne ja havaintojen määrä rajataan hallittavammaksi, joka yleensä tapahtuu jo lomaketta suunniteltaessa. Tutkimuksessa yleisesti viitataan tiettyihin tutkijaa kiinnostaviin kysymyksiin ja vastausvaihtoehdot on määritelty valmiiksi. Lomaketutkimukseen yhdistetään ns. raakahavaintoja, joihin voidaan soveltaa tilastollisia menetelmiä. Johtolankoina on selittämävaiheessa hyödyntää erilaisia keskiarvoja, korrelaatioita sekä muita tilastoituja tunnuslukuja.

## 6 Tulokset

### 6.1 Haastattelujen tulokset

Henkilöhaastatteluiden vastaukset antoivat myös perspektiiviä tutkimuskysymyksiin, kuinka haastateltavat uskovat tulevaisuudessa esimerkiksi asuntomarkkinoiden tai rakennushankkeiden kulkevan niin yksityisellä kuin julkisella sektorilla. Myös asumisviihtyvyyteen liittyviä asioita nousee pinnalle. Rakentaminen ei tule saamaan isoa volyymia vielä lähivuosina, mutta alkaa pikkuhiljaa heräilemään taantumasta, koska asuntotarve kasvaa. Nämä tukevat myös muita tutkimuksessa ilmi nousseista asioista.

Vastaukset olivat hyvin suoraviivaisia ja rehellisiä. Aiheet antoivat myös varmasti haastateltaville lisää näkökulmia ja auttoi muistamaan, mitkä ovat ne ongelmat, kun tarvitaan uusia ideoita sekä parannuskeinoja. On tärkeä myös muistaa ja ymmärtää korkomaailmaa, että Euroopan keskuspankin rooli on avainasemassa sen suhteen, mitä meidän taloudentilanteeseemme tulee. Konttorin johtajan mukaan Suomi on kuitenkin hyvin pieni maa ja korkovipua vääntämällä yritetään helpottaa pääsääntöisesti isompia maita Euroopassa ensin. Joten muutoksen ovat siten Suomessa talouskasvustamme päättävien tahojen käsissä.

#### 6.1.1 Haastattelu osa 1. Asuntomarkkinatilanne

Asuntomarkkinoiden tilanteen yleiskuvaus ilmenee haastatteluiden alkupäässä äärimmäisen epävarmaksi, mikä luonnollisesti vaikuttaa asuntomarkkinoiden vetovoimaisuuteen negatiivisena. Pankkien korkomaailma heijastuu myös arvoasuntojen halpenemisena. Ihmiset epävarmassa tilanteessa helposti lykkäävät asuntohaaveitaan. Asunnonosto mahdollisuuksia on aina ns. huonomaisista lähiöistä, joista usein saa edullisesti asuntoja, mutta luovat riskinsä tuoton suhteen. Vuokralaisten saaminen voi olla haasteellista sekä epävarmuus kiinteistöjen todellisesta huollosta ja ylläpidosta voi aiheuttaa epävarmuutta.

Korkomaailman muuttuminen vaikuttaa myös muihin tekijöihin kuin asuntojen ostoon. Talonyhtiöiden ylläpitokustannukset kuten isännöintipalvelut, vakuutukset ja muut remonttilainojen korot heijastuvat usein myös vuokranhintojen nousuun ja vuokralaisten vaihtumiseen. Asumistukien tiukentumisen vuoksi asuntoja ei saa helposti esimerkiksi opiskelijoille vuokrattua. 12kk euribor muutoksien odottaminen kuten korkojen laskemisen tuntuu tässäkin merkittävältä tekijältä.

Asuntojen myymiseen sekä ostamiseen vaikuttavia huomiota ovat asuntojen sijainti, koko, kunnosapito ja kiinteistöjen tonttien vuokrasuhteet. Hyvällä alueella ja järkevillä varusteluilla asunto kulkee markkinoilla paremmin kuin syrjäseuduilla pienet tai jopa halvat asunnot. Etätyöskentely on tullut pysyvästi ihmisten elämään, mikä näkyy vaikutuksena asuntojen nelijöiden käytännöllisyyteen ja viihtyvyyteen. Uutena ilmiönä yksin elävät sekä pariskunnat haluavat isompia asuntoja, juuri etätyöskentelyn vuoksi. Kiinteistöjen tonttien lunastaminen ei aina itsessään ole selvyyttä myöskään rakennusliikkeille tai ostaville asiakkaille. Toiveena myyntikohteissa olisi saada asukkaat lunastamaan tontit.

Suosittuina alueina korostuu lähiöt ja Max. 5 km kaupunkien keskusta-alueesta olevat asunnot/kiinteistöt. Syytä on toki helppo arvailla, kun keskustelussa tuodaan ilmi ihmisten liikkumismahdollisuudet:

*- Jyväskylän keskustan vetovoimaisuutta hankaloittaa tietenkin vähäiset parkkipaikka mahdollisuudet. Syynähän on, että usein ihmiset kulkevat työmatkoja autolla, joihin ei ole helppoa tai nopeaa pääsyä julkisilla. Myös yleisesti autolla aikataulu asiat helpottuu, kuten lasten harrastuksiin vienti - - (Asuntomyyjä).*

Asuntolainakorkojen lisäksi ongelmaksi muodostaa pankkien tarkat vaatimukset. Nykyään vaaditaan tarkempia tulospelvityksiä sekä tarvittavia vakuuksia. Esimerkiksi eläkeläisille ei myönnetä helposti asuntolainaa, jos vanha asunto ei kata uuden asunnon kustannuksia. Pankin käytöksessä heijastuu maksuepävarmuus ja ikä. Ongelma heijastuu myös siihen, ettei vanhukset pääse välttämättä muuttamaan palveluiden keskelle esimerkiksi hissittömistä kiinteistöistä hissillisiin, vaikka heillä olisi siihen oma toive. Tästä syystä myös päädytään lopulta esimerkiksi vuokra-asuntoihin tai aso- asuntoihin. Myös riski vanhojen asuntojen myynnistä ja iso myyjän vastuu aiheuttaa epävarmuutta. Asuntokauppojen peruuntuminen viime hetkellä ei myöskään ole tavanomaista muuttuvien tilanteiden vuoksi, kuten yhtäkkinen töistä lomautus tai irtisanominen.

Asuntojen myymisestä ei myöskään ole tehtyä helppoa näin kuormittavana aikana asuntomyyjän mukaan:

*-Ostajien vaateet asunnosta ovat koventuneet hintojen myötä. Ihmiset neuvottelevat tiukempia asuntotarjouksia ja käyttävät markkinatilannetta häilyvästi hyväkseen, koska asuntojen hinnat eivät ole aiemmin olleet näin alhaalla ja kaupan käynnistä kuitenkin toivotaan syntyvän pysyviä kaupoja- - (Asuntomyyjä).*

Muina seikkoina ilmenee, ettei ensiasunnon ostajan etua olisi kannattanut poistaa. Tällä oli huomattavasti isompi vaikutus kuin varainsiirtovero alennuksessa. Ihmiset eivät koe hyötyvänsä varainsiirtoveron alennuksesta merkittävästi.

Rakentamisen tehostamiseen Jyväskylän Kaupunki pystyisi vaikuttamaan keventämällä / nopeuttamalla kaavoitusta, jota voisi helpommin muokata tilanteen mukaan. Nykyinen rakentaminen ja rakennuslaki on todella hidas ja kankea prosessi. Kaavamuutoksia ei toteuteta, vaikka esim. kysyntää tietyn kaava-alueen kerrostaloille ei ole, mutta voisi olla jossakin muussa muodossa. Täten tontin jäävät hyödyntämättä ja rakentamatta. Toivomme, että uudistuva rakentamislaki tuo meille toivoa asioiden helpottumiseen.

Asunnon ostaminen ei ole aina suoraviivaista, siksi vinkiksi uusille asunnon ostajille myyjä antaa seuraavaa:

*- Yleensä asuntolaina ja unelma-asunto eivät helposti kohtaa, joten on hyvinkin tärkeää käydä useita erilaisia vaihtoehtoja läpi. Kaikki asuntoihin liittyvät asiat on tosi tärkeitä tunnistaa, eikä kannata välttämättä tehdä tarjousta heti ensimmäisestä asunnosta, jonka näkee. Talonyhtiön tapahtumia myöten on hyvä tehdä tarkistuksia sekä tiedostaa asunnon tai kiinteistöjen historiaa. Myös asuinalueen ympäristön muutokset on hyvä havainnoida, onko siihen tulossa lisää asuntoja tai onko se muuttamassa muotoaan (huom. asunnon arvon nouseminen tai laskeminen) - - (Asuntomyyjä).*

### **6.1.2 Haastattelu osa 2. Pankkien rooli rakentamisen suhdannevaihteluissa.**

Pankin suhdannevaihteluiden tilanteet ja käsitteet tulevat luontevasti konttorin johtajalta. Jos puhumme esimerkiksi edellisestä kahdesta vuodesta Pankin näkökulmasta matalasuhdanteesta lainojen lyhennysvapaat ovat lisääntyneet. Suurimaksi osaksi korkotaso ohjaa tällä hetkellä talouttamme, joka näkyy myös katsoessa tilastoja. Korot nousivat aiemmin 0 % hyvin nopeasti 4 %. Toki onneksi olemme ruvenneet menemään hieman alaspäin korkojen suhteen. Tämä näkyy asiakkaiden talletuksissa ja muissa kasvaneissa kuluissa.

*- Matalasuhdanteesta näkyvät muutokset myös siten niin, että pitkästä aikaa Suomalaisten talletusvarat alkoivat lähteä pienemään kun yleisesti ne aina ovat kasvaneet enemmän ja kulutusluotot ovat tulleet enemmässä määrin ihmisten elämään - - (Konttorin johtaja).*

Normaalin kulutusluoton ottaja on myös usein ison lainan omaava henkilö, jolle kulutusluotto on myös se nopein apu ahdistaviin taloudellisiin tilanteisiin. Vaikkakin se ei suoranaisesti liity suhdan-

nevaihteluihin, mutta koska se aiheuttaa tällaista kehitystä tulee se näkymään ihmisten kulutus-käyttäytymisessä. Nämä pankkien rekisteritiedot kulkeutuvat myös verottajalle, jossa viimeistään havaitaan kyseisiä muutoksia.

Keskustelussa tuodaan ilmi, että ihmiset kerkesivät tottua 10-vuotta kestäneisiin matalakorkotilanteisiin. Pankkien roolissa myös olisi ollut tarkastelemisen varaa. Nyt, kun lainat ovat muuttuneet radikaalisti näkyy muutos lainojen aktiivisena kilpailutuksena. Neuvoina asiakkaalle siten on, että tarkistaa yleisesti lainojen maksutilanteet yms. Konttorin johtajan mukaan on myös tärkeää puuttua tilanteeseen mahdollisimman pian, ettei anna lainojen ja muiden maksupolitiikkaan liittyvien ongelmien kasaantua. Korkoihin ei pystytä aina vaikuttamaan parhaalla tavalla, mutta sitä pyritään muuttamaan asiakkaalle sopivammaksi:

*- Sinänsä korkotilanne on valitettava ja Suomi osoittautuu kaikista herkimmäksi korkomuutoksille silloin, kun Euroopan keskuspankki lähtee kiristämään ja elvyttämään taloutta. Eli pyrkii korjaamaan inflaation suuntaa. Tämä muutos näkyy siten meille huomattavasti nopeammin pienemänä kuin isoimmille talousmahtimaille Euroopassa, kuten Saksassa, Ranskassa ja Italiassa. Eli vaikkakin helpotusta olisi tarvittu ja kauan aikaa sitten niin säätelee muut isommat Valtiot korkomaailmaa ja Suomi on valitettavasti kokonsa puolesta niin pieni tekijä tässä maailmassa  
-- (Konttorijohtaja).*

Nollakorko maailma antoi suomalaisille huomattavasti paremmin puskurivaraa ja muutoinkin enemmän vapautta kuluttaa ja käyttää palveluita. Jos asiakas tulee kysymään lainaa lähtökohtaisesti, hän haluaa useimmiten sen halvimman lainakoron ja euribor on ollut viimeisen vuoden aikana hyvin matala, minkä takia usein siihen päädytään. Myös isommat lainat annuiteettina mahdollistaa helpommin lainan maksua ja lainan kokoa. Eli aina ei ole myöskään välttämättä järkevää ottaa kiinteää korkoa tasaerillä, koska lainaa ei saa yleisesti ottaen 25-vuotta pidemmäksi. Etenkin, jos asiakkaalla ei ole ollut minkäänlaista käsirahaa lainalle. Eli kaikki lainat eivät siis ole mahdollisia tai järkeviä kaikille.

Hankalina aikoina ja matkan varrellakin Konttorin johtaja neuvoo ottamaan realistisen lainakoon ja elämäntilanteen mukaan katsomaan, esim. kiinteää korkoa. On myös tehtävä stressitesti ja muita tarvittavia pelivaroja varten olevat tarkastelut, jos otat riskipitoisemman koron.

Yrityksien lainat ja rahoitukset puolestaan vaihtelevat hyvin paljon, niin yrityksestä kuin sen koosta. Pienten yritysten, jotka eivät välttämättä ole niin kasvuhakuisia voivat hoitaa pelkällä turorahoituksella, eikä välttämättä tarvitse muutoin lainarahoituksia. Isommissa yrityksissä investointirajoituksia on niin monenlaisia kuin instrumenttejakin. Konttorinjohtaja kertookin seuraavaa:

*- Yrityksien pankkilainojen lisäksi suosioita on kasvattanut pitkän aikaa rahoitusyhtiön malliset osamaksu leasingit esim. kalustohankintoihin. Käyttöpääomaa haetaan huonoimpina aikoina, kun kassoihin alkaa tulemaan vajetta. Käyttöpääoma voi olla esim. lainaa, luotollista limiittiä ja pitkän aikaa suosioita kasvattanut työkalupakki Faktorirahoitus. Faktorirahoituksessa puhutaan laskurahoituksesta, jossa yritys myy myyntilaskunsa eteenpäin. Tämän jälkeen yritys saa rahat heti, eikä vasta silloin, kun asiakas todellisuudessa maksaa-- (Konttorijohtaja).*

Suhdannevaihteluihin ja inflaation vertauksia konttorin johtaja kommentoi olevan vuonna 2008–2010 vuonna kyse finanssikriisin jälkeistä aikaa. Asioita tapahtui hyvin nopeasti. Käytiin alhaalla, mutta sieltä myös tultiin hyvin nopeasti ylöspäin. Nousun jälkeen korot lähtivätkin nopeasti laskuun. Finanssikriisin aikaan koroissa oltiin yli viidessä prosentissa. Tämänhetkinen inflaation poikkeama tekee sen pitkäkestoisuus. Etenkin kun puhumme kiinteistö ja rakentamisalasta. Aina on jouduttu vaikeina aikoina ottamaan lyhennysvapaita, mutta ne ovat menneet ohi huomattavasti nopeammin:

*- Näin huonoa aikaa ei ole ollut sitten 90- luvun ja tilanne on jäänyt junaamaan paikalleen  
--(Konttorijohtaja).*

Hallituksien leikkaukset koskevat lähinnä tukien piirissä olevien elämää toki asuntosijoittajien maksupolitiikassa voi olla esim. opiskelijoiden asuntotukien leikkauksien vuoksi maksuviivästyksiä. Eikä myöskään asuntosijoittajien kulut mene enää siten, että vuokralaisten tulot kattavat optimaalisesti lainojen lyhennyksiä. Korkomuutoksien vuoksi sijoittajat joutuvat todennäköisesti myös itse syöttää omaa rahaa, koska yhtälöt ovat negatiivisia. Maailma on muuttunut siinä mielessä, että tilanne on nyt enemmän normaali, koska nollakorot ovat olleet enemmänkin epänormaali poikkeama markkinataloudessamme. Eli jatkoa ajatellen on järkevämpää, että ihmisillä on säästöjä tai puskuria sijoitusasuntoa varten, eikä ota sitä täydellä lainalla.

Se, mikä tekee poikkeuksen nykyisiin korkoihin vs. esimerkiksi 90- luvun korkoihin on erilainen markkinatilanne. Lainat saattoivat olla 10. vuoden mittaisia tietenkin ottaen huomioon asuntojen

hinnat myös silloin. Tietenkin asiat ovat menneet eteenpäin niiltä ajoilta. Asuntojen hinnat ovat muuttuneet ja tulot suhteessa mukana. Siksi laina-ajat ovat myös pidentyneet.

Rakentamisessa yleisesti häiriöitä näkyy materiaalihintojen nousuna, joka on saattanut nostaa talojen rakentamisen kustannuksia esimerkiksi puunhinta, eristeet ja niin edelleen. Myös rakentamisen loppuvaiheissa tulevat muutokset, jotka äkisti saattavatkin olla isompia. Eli aina olisi hyvä käyttää jonkin laista marginaalia lähtiessä rakentamaan, jos äkkinäisistä syistä taloon tuleekin isompia lisäkuluja. 300 tuhannen euron lainassa 30 tuhannen euron hinnannousu saattaa loppumetreillä kaataa hankkeen.

Pankin rooliin kuuluu myös tarkastella asiakkaiden taustaa ja riskikertoimia. Onko asiakkaalla esimerkiksi aiempaa kokemusta rakennusprojekteista tai onko hän lähdössä rakentamaan ja ottamaan asuntolainaa täysin ensimmäistä kertaa. Tästä täytyy myös olla asiakkaalle rehellinen, joka sitten myös usein auttaa asiakasta itseäänkin tarkastelemaan tilanteen todellisuutta. Myös muut rahoitukset vaikuttavat, jos taustalla asiakkaalta löytyy esimerkiksi isoja autorahoituksia.

Inflaation muutokset ja investointi käyttäytymiset näkyvät Ruotsissa ja Tanskassa puolestaan siksi eri tavalla, koska heillä on omavaluutta käytössä konttorinjohtajan mukaan. Myös Rakentamista Tanskaan ja Ruotsiin on hieman hankala täysin verrata, kun rakentamiskuluttuuri poikkeaa kuitenkin jokaisella maalla eritavoin:

*- Ruotsi ja Tanska voivat tehdä itse valuuttansa elvytystä, koska eivät ole niin riippuvaisia Euroopan keskuspankista, kuten Suomi euronsa kanssa. Heillä on myös erilainen rahoitusmarkkinapuoli kuin meillä- -(Konttorijohtaja).*

Myös rakentamisen kulttuuri on mennyt viimeisten parin vuoden aikana hyvin päällelleen. Ennen saatiin rakennettua kerrostaloja, joissa oli paljon pieniä asuntoja ja nämä menivät hyvin kaupaksi. Nyt näitä asuntoja ei saada kaupaksi. Tietenkin pienempien asuntojen tuottaminen oli rakennusliikkeille parempaa tuottoa, mikä toki ymmärrettävää. Varjopuolena tulee se, ettei nyt saada hankkeita samaa vauhtia eteenpäin, kun kysyntää ei ole. Nyt puolestaan kaupaksi käyvät rivitalot ja perheasunnot sekä erillis- pientalot. Myös etätöiden vaikutus näkyy ostopäätöksissä.

Vuoden vaihteen jälkeen on näkynyt jälleen hiljentymistä, mikä vaikuttaa siihen, ettei asuntomyynti kulje minkään hankkeiden osalta. Eli tilanne kertoo ehkä siitä yleisesti, että tällä hetkellä olemme ns. köyhimmillään, mutta suunta on tästä jo pikkuhiljaa menossa ylöspäin.

Korkomaailmasta ei pysty täysin vielä ennustamaan, meneekö korot niin alas kuin aikaisemmin ollut, mutta ainakin ne ovat menneet pikkuhiljaa. Eli ei ole myöskään täysin järkevää suositella isoa kiinteää korkoa, jos Euriboria valuu tällä hetkellä alaspäin. Eli olisi suotavaa katsoa aina tilannekohtaisesti. Etenkin jos pelivaroja ei asiakkaalla ole muutoksiin, tällöin kiinteäkorko voi olla ratkaisu ja kääntää hankkeen mahdolliseksi.

### **6.1.3 Haastattelu osa 3. Kysymykset materiaalien vaikutuksista kustannuksiin ja toimituksiin.**

Keskustelu aukeaa nopeasti kysyessä viimeisen viiden vuoden ajan tulleita muutoksia. Korona aiheutti muutoksia, muttei akuutisti puutavaran hintaan. Hinta piikki ilmeni nopeasti pakotteiden myötä Ukrainan sodan alkaessa, koska kukaan ei osannut silloin sanoa tai pystynyt kertomaan, mikä puumateriaalien hintojen ennuste on. Etenkään, että siitä johtuvat vaikutukset kestäisivät niinkin pitkään. Venäjän puutuotteiden kuljetukset loppuivat hyvinkin nopeasti Suomeen ja muualle Eurooppaan myyjän mukaan:

*- Ensimmäisistä merkeistä puutavaran loppumisesta Venäjältä oli mm. Stora Enson tehtaan sulkeminen. Tämän vaikutuksesta olemme olleet pohjoismaiden puusahatavaran varassa. Tilanne tietenkin lisäsi kotimaisia toimittajia ja sitä myöten auttoi Suomen työllisyystilannetta. Miinuksena paljon ostettua puutavaraa jäi myös rajan taakse, kun pakotteet iskivät tämä luonnollisesti aiheutti rahallista tappiota, kun varastokierto on tuli stoppia. Kun puutavaraa ruvettiin nopeasti etsimään muilta toimittajilta. Hinta piikki lähti äkisti nousemaan, johon ei suomalaiset puutavaran toimittajat voineet vaikuttaa - (Metsätalousteknikko, myyjä).*

Puutavara myös ostettiin hyvin nopeasti samasta syystä, koska rakentamista oli kuitenkin erittäin paljon ja pelättiin hinnan karkaavan. Pelko oli aiheellinen, koska puunhinta nousi 2021 jälkeen jopa pahimmillaan 80 prosentilla Q03:lla. Vuonna 2022 hinta hieman tasaantui (sahatavara), mutta lähitikin uudestaan nousuun. Syynä oli toimitukset ulkomaille mm. Amerikkaan lähti valtava määrä puuta sekä muihin Aasian maihin. Se miksi etenkin Suomesta tavara liikkui ulos johtui siitä, että puutavaran toimittajien liikevaihto tuli käytännössä 90 % viennistä. Tämä puolestaan näkyi Suomessa hintapiikkinä. Viennin maksimaalisilla tuotoilla voitiin turvata tuottoja. Amerikkalaisten rooli näkyy hyvin myös myyjän mukaan:

- Myös Trumpin hallintokausi tuki koronarahan vapauttamista, joka puolestaan heijastui puutavaran ostamisen kiihtymisenä. Hinnan kallistuminen on harmillista, mutta toisaalta puutavaran myyjä ymmärretään, koska sinne myydään mistä parhaiten saadaan katetta - (Metsätalousteknikko, myyjä).

Hintoihin on saatu pientä laskua inflaation tullessa rakentamisen kuvioihin, koska tavara puolestaan Suomessa ei kulkenut samaan tapaan kuin ennen. Puutavaran hintojen muutokset vaikuttavat luonnollisesti myös markkinatalouteen ja sen kestävyys huomioiden ostovoiman. (Ks. kuvio 8.)



Kuvio 9. Puutavaran hinnan nousun määrä, Metsälehti 2023

Yrityksien elinkeinoissa ja myynnissä puutavaran hinta ja inflaatio näkyy siten, että puutavara halutaan saada kilpailukykyisellä hinnalla ja samalla varastojen kiertoajan pitäisi saada pidettyä tasaisena. Koska varastotavara on luonnollisesti sitoutunut pääomaan. Markkinahinnoista voisi pyytää parempaa hintaa, jos pystyttäisiin ennustamaan paremmin nousukausia. Mutta yrityksen kassa on se, mikä lopulta määrää paljonko tavaraa voi ostaa varastoon ja sisään. Ajatuksia tulevaisuuden myynnistä ja hankkeista metsätalouden teknikon näkökulmasta seuraavasti:

- Usko kuitenkin rakentamiskannasta ja sen elpymisestä on luonut puutavaran myynnin osalta positiivisia ajatuksia. Etenkin Infrapuolella alkaa tapahtumaan julkisten isompien hankkeiden myötä ja

*näissä yleisesti esim. siltojen korjauksissa ja rakentamisessa käytetään valtava määrä puutavaraa. Yrityksen kyllä seuraa puutavaran hintamuutoksia, etenkin infrapuoli. Aktiivisimmat kyselee ennusteita jo kahdenkin kvartaalin päähän. Useinten Infrapuolen yrityksissä, jossa hinnat pitäisi pystyä sitouttamaan hankkeiden tarjouksien vuoksi - - (Metsätalousteknikko, myyjä).*

Ulkomaanpuunvienti vaikuttaa Suomen puutavaran ja kotimaan kaupan hintaan, mutta näitä pyritään pitämään kannattavana. Vaneria tulee Ruotsista ja Baltian maista. Myös suomalaisten ostopäätökset näkyvät vahvasti tämän hetken inflaatiossa. Monella myös aloitetut projektit budjetit pettivät täysin puutavaran hinnanmuutoksen myötä, aiheuttaen varmasti taloudellista haittaa.

Itse pörssikurssien kautta ei välttämättä pysty kaikkea tietoa saamaan, mutta usein myyjät seuraavat kyllä markkinataloutta. Myyjän näkemys kuitenkin on, ettei isot puutavaran toimittajat vaikuta pienempien yrittäjien vientiin. Koska Stora Ensolla esim. sellu on suurin kulutus. Myös Ukrainan sodan loputtua puutavaraa tullaan viemään siihen suuntaan uudelleen rakentamisen myötä isoja määriä, myös Suomesta.

Geopoliittiset vaikutteet ovat tällä hetkellä tulleet suoraan Venäjältä. Esim. koivukuitu tuli Venäjältä. Tietenkin koivukuidun hinta näkyy taas isompana Suomessa. Tämä rasittaa myös sahateollisuutta, koska kalliiden hintojen myötä kauppa ei käy. Suomen poliittiset suhteet jo Neuvostoliiton ajoilta ovat vaikuttaneet Venäjän luottamiseen, mutta näihin toki on tietämättä kaikkea faktatietoa vaikea ottaa kantaa. Eli varmuussuhteita pitäisi varmasti olla jo alkujaankin muuallekin, kun Venäjään. Jos tästä jotakin on opittava.

Ja logistiset päästöjen vaikutukset näkyvät luonnollisesti hinnoissa ym., kun tuodaan rekalla enemmän tavaraa kauempaa rajan takaa, eikä junalla, kuten yleisesti. Nämä puolestaan tuovat muita lieveilmiöitä ja hintatasojen nousuja eri tavoin suhdanteissa. Myös sodan syttyessä esim. Venäläistä vaneria pyrittiin tuomaan Suomeen kiertoreittejä pitkin sen estelyistä huolimatta.

Lopputulena puutavaran hyödyntämistä tullaan käyttämään enemmissä määrin. Rakentamisessa tullaan suuntamaan vähähiiliseen ja hiilinegatiiviseen kehitykseen ja puutavara on tähän tarkoitukseen kestävä. Etenkin kiertotalouden mukainen luonnollinen raaka-aine, joka pystyy vastaamaan muuttuviin tarpeisiin kaikilla tasoilla.

#### 6.1.4 Haastattelu osa 4. Yritysrahoitustoiminnan vaikutukset rakentamisessa

Haastattelun yritysrahoitus toiminnanjohtaja kertoo toimineensa pankkialalla 20-vuotta ja on tällä hetkellä tehnyt yli 10-vuotta rahoitustoimintaa. Hän työskentelee tällä hetkellä vakuutusyhtiölle Suomessa. Kysymyksen heijastuvat pitkälti samoilla linjoilla, kun Pankin Konttorinjohtajan kanssa, mutta toki näkemyksissä asioissa ilmenee erilaisia mielipiteitä tämänhetkisen Suomen talouden tilanteen osalta. Käytämme vastauksien muodossa puhuessa, lyhennettä YRJ.

Suhdanteiden muutoksen näkyvät haastateltavan osalta ilmiselvänä asiana, joka on vaikuttanut taloutemme muutoksiin yrityksissä ja työttömyydessä. Kuitenkin näkemys on, ettei työttömyystilanne olisi kuitenkaan vielä niin huono Suomessa.

*- Taloudellinen liikkumavara pienenee, sitä kautta yrityksiä investoinnit. Ja yksityisen investoinnit vähenevät esimerkkinä asuntokauppa, autokauppa ja muu erikoistavarakauppa niin nämä ovat vähentyneet tässä viimeisen 2. vuoden aikana - - (Yritysrahoitus toiminnanjohtaja).*

Näkemys ihmisten käytökseen korjata tai muuttaa taloudellista taakkaa näkyy, ettei investoida määräänsä enempää. Uusien käyttötarvikkeiden ostamatta jättäminen, autot, elektroniikka, minne yksityishenkilön kulutus lähinnä menee. Haetaan myös olemassa oleviin velkoihin lyhennysvapaa, autoihin, asuntoihin, veneisiin jne. tai sitten suoraan yritetään myydä omaisuutta. Mm. veneitä ja mökkejä on paljon enemmän myytävänä tällä hetkellä kuin aikaisemmin. Neuvoja varallisuuden kasvattamiseen YRJ neuvoo tarkastelemaan omia kuluja:

*- Pitäisi pyrkiä suhteuttamaan se oma velkaantuminen, niihin omiin tuloihin ja ehkä sitten suojata sitä korkoriskiä eli suojata niin, että koron muutokset eivät merkittävästi vaikuta omaan velallisuuteen. Yksinkertaisimmillaan pankkiirina aina sanottiin, että paras tapa terveeseen korkosuojaukseen on pitää yhtä paljon rahaa tilillä, kun on velkaa, niin silloinhan talletuksen korko nousee samassa suhteessa, kun velan korko, mutta harvalla on niin paljon rahaa talletuksissa kuin veloissa, niin se ei tietenkään ole ihan mahdollista. Mutta olisi yksinkertaisin tapa suojautua. - - (Yritysrahoitus toiminnanjohtaja).*

Pahanpäivän varalle on myös suotavaa säästää, mitä se itse kullekin tietenkin tarkoittaa. Tarkoitako se työttömyyttä tai jääkaapin rikki menemistä tai vesiputkiremonttia. Se on hyvin subjektiivinen asia, mutta varmasti jokaisessa taloudessa pitäisi olla jonkinlainen puskuri aina olemassa. Oli se sitten yritys tai yksityinen henkilö.

Vuosiin 2008–2010 ja 2022–2024 välisenä aikana ihmisille syntyi käsitys, että finanssikriisin mennessä ohi korkojen lasku aiheutti oletuksen sille, ettei lainalla olisi korkoa. Ei olisi hintalappua sille riskille ja ihmiset sekä yritykset tekivät sen takia investointipäätöksiä, jotka eivät YRJ:n näkökulmasta olleetkaan kestäviä, kun palattiin tähän normaaliin korkomaailmaan. Normaalin tilan näkemys seuraavasti:

*- Mun mielestä henkilökohtainen mielipide on se, että euriborin korkojen tulisi olla aina jotakin kahden ja neljän prosentin välillä, niin silloin yhteiskunta toimisi normaalisti, niikun minun näkökanta. Jos ne ovat alle kaksi niin minusta se on epäterve tilanne ja jos ne ovat yli neljän niin on sekin epäterve tilanne. Mutta tämä kertoo sitä todellisuutta, että elettiin hyvin epätodellisessa tilanteessa*  
*-- (Yritysrahoitus toiminnanjohtaja).*

Ilmenee, että nollakorkojen meneminen negatiiviselle puolelle oli täysin uusi tilanne talusteoriasakin. Tätä skenaariota on pankkien toimesta mietitty sekä pohdittu voiko se edes olla mahdollista. Kun tilanne siirtyi tähän tilaan korkojen laskettua, aiheutti se pankkien tietojärjestelmiin isoja muutoksia, jotta ne saatiin negatiiviseksi.

Korkojen isommat erot vuosikymmenissä luonnollisesti johtuivat (90-luku vs. nykyhetki), että inflaation aikana tuotteiden määrät nousevat suhteessa, kuten palkkakin. Siksi se ei tuntunut niin merkittävästi. Tämänhetkisessä inflaatiossa erona ilmenee, korkotason nousu hetkellisesti ja inflaatio tuli myöhässä. YRJ mainitsee, että palkkatasoa on neuvoteltu helmikuussa 2025 hieman myöhässä eri liittojen myötä. Jos palkkaneuvottelut saadaan läpi tarkoittaa, että palkkataso myös nousee hieman myöhemmin. Eli korot ovat olleet 90-luvulla kalliita, mutta tulotasot muuttuivat suhteessa paljon nopeammin. Mutta se, minkä toiminnan johtaja kokee muuttuneeksi on asumisen keskittämisen kehittymisen:

*- Se mikä on muuttunut meidän Suomemme nimisessä yhteiskunnassamme ja viimeisten länsimaiden joukossa Euroopassa on keskittäminen asumista suuriin kaupunkeihin. Espoossa taitaa arvioitulla n. kaksi bussilastillista joka päivä uusia asukkaita tällä hetkellä lisää, eli se väkiluku kasvaa niin lujaa niissä väestön tiheytymissä. Espoo, Vantaa, Helsinki, Tampere, Turku. Asuntojen hinnat on nousseet niin merkittävästi, että se ajaa sittenkin jotenkin ihmisiä ottamaan suurempia velkoja kuin muualla Suomessa. Eli se perheasunto maksaa muualla 300 tuhatta euroa, niin hyvä kallis asunto pääkaupunkiseudulla on 600 tuhatta euroa vähintään samanlainen asunto. Palkka ei ole kuitenkaan ole yli kaksinkertainen pääkaupunkiseudulla samasta työstä.*  
*-- (Yritysrahoitus toiminnanjohtaja).*

Nollakorkojen osalta YRJ uskoo, että näiden takaisin paluun riski on mahdollinen. Korkotaso on keskuspankin työkalupakissa oleva voima, jolla se yrittää joko kiihdyttää tai hiljentää taloutta. Jos taloudessa ei mene riittävän hyvin, keskuspankki alkaa laskemaan korkoja. Puolestaan taas, jos taloutemme alkaa käymään liian kuumana keskuspankki nostaa korkoja hillitäkseen, jottei inflaatio ala kiihtymään. Sveitsin keskuspankin johtaja on antanut epäilyksensä, että korot voivat palata lähelle nollaa. Samoissa viitteissä ilmenee kuitenkin aina sana riski. Jatkossa luonnollisesti aika näyttää, mutta lähemmäs kahden prosentin korot todennäköisesti tulevat laskemaan.

Rakentamisessa vaikeudet näkyvät materiaalihankinnoissa sekä tehtaiden toimenpiteissä. Esimerkkinä elementtitehtaan kiinni laittamisena tai käyttämällä vain yhtä tuotantolinjaa. Tällöin tuotetta tulee vähemmän, mutta tällä tavoin on mahdollisuus säilyttää jonkinlainen hintataso tuotannossa. Rahoitushankkeisiin on myös tällä hetkellä äärimmäisen hankala saada rahoitusta kuin edellisenä neljänä vuotena. Ei toki täysin mahdotonta, mutta erittäin haasteellista.

Suomi poikennee muista maista, kuten Tanskasta tai Ruotsista siten, että olemme erittäin euribor pohjainen maa. Korkomuutokset ylöspäin näkyvät kuluttajille Suomessa luonnollisesti nopeammin ja toisinpäin. Muissa maissa suositaan enemmän kiinteitä korkoja tai eritoten korkojen suojaamista. YRJ myös suosittelee itsekin korkojen suojaamista, edes osittain. Yhdeksi vaikuttavammaksi syyksi ilmenee Suomen olevan ns. jälkisyklinen maa esimerkiksi teollisuuden rakennetta ajatellen. Suomessa valmistetaan paljon koneita sekä laitteita vientiin, joiden toimitusajat ovat pitkiä. Joitakin koneita saatetaan valmistaa parikin vuotta eli töitä riittää niiden osalta, mutta jos uusia tilauksia ei tule työt luonnollisesti alkavat vähenemään. Kun tilauksia alkaa syntyään, niin ne eivät tule ensimmäisenä Suomeen, vaan saattaa tulla jopa puolen vuoden tai vuoden päästä. Tämä luonnollisesti tarkoittaa, että meidän tilauskantamme on myös yhtä kauan myöhässä muihin maihin verrattuna. Sama koskee myös rakentamista. Nyt vasta valmistuu esimerkiksi 12 kk kestävä rakennushanke, vaikka investointi päätös olisi syntynyt jo yli pari vuotta sitten.

Jatko ajatellen edelleen lainojen korot kannattava katsoa aina tilannekohtaisesti. Isojen lainojen ja pienten lainojen korkosuojaukset ovat erilaisia, sanoo YRJ. Yrityksiä käsketään ottamaan korkosuoja toisin kuin yksityisiä henkilöitä ei siihen velvoiteta. Eli käytännössä se ymmärrys pitäisi löytyä velalliselta itseltään etenkin, jos laina on suuri ja laina-aika on pitkä.

YRJ kertoo myös haastattelun kysymyksien ulkopuolista informaatiota, joka koskee ns. Kiinteistörahasto Gate nimistä ilmentymää, joka myös vaikuttaa rakentamiskannan käynnistymiseen. Lyhykäisyydessään kyse on siitä, että sijoittajille on tarjottu kiinteistörahastoja, joihin ihmiset ovat sijoittaneet varojaan. Arvojen nousu houkutti kiinteistöihin sijoittajia hintojen noustessa mukana. Rahastoihin houkuteltiin asiakkaita likviditeetillä eli maksukyvyllä, jonka omaisuuseriä on helposti muutettavissa rahaksi. Nyt luonnollisesti, kun tilanne on mennyt huonoksi ja ihmiset ovat sulattaneet säästöjä halutaan luonnollisesti myydä tai purkaa rahastot. Tästä luonnollisesti rupesi rahastoille syntymään suuren kysynnän vuoksi ongelmia, koska he eivät pystyneetkään fyysisesti antamaan sellaisia määriä rahaa asiakkaille, koska asuntoja ja kiinteistöjä ei luonnollisesti saa huonoina aikoina myytyä. Rahastojen purut on ns. laitettu jäihin. Eli tällä hetkellä on suurimäärä asuntoja myytävänä, mikä luonnollisesti hidastaa uusien asuntojen ja kiinteistöjen hankkeita menemästä eteenpäin. Jos syksyille 2025 on luvattu vihreää valoa, todennäköisesti tämä ns. kiinteistö Gate vielä pidentää vihreän valon saamista, koska asuntojen myyminen on ollut hyvin vaikeaa. Eli tässäkin asiassa olemme jälkisyklinen maa. Tämä myös näkyy käytettyjen asuntojen alennusmyynteinä, jotta sijoittajille saataisiin maksettua rahoja takaisin mahdollisimman pian. Tilanne tietenkin vaikuttaa meidän Suomeen tilanteeseen YRJ mukaan:

*- Normaalisti huippuvuosina tehtiin 10 miljardilla kiinteistökauppaa. Siinä on kaikki kiinteistökaupat mitä voi olla, niin viimevuonna tehtiin kahdella miljardilla - (Yritysrahoitus toiminnanjohtaja).*

YRJ ei myöskään näkisi, että seuraavaan 10. vuoteen tulisi olemaan ns. kiinteistö kuplaa, koska rakensimme liikaa aiemmin tarpeisiimme nähden. Tilanne tulee todennäköisesti kyllä normalisoitumaan, jossa rakentaminen pysyy 40–50 tuhannessa asunnossa vuodessa. Tämänhetkinen 15 tuhannen asunnon kanta ei tule riittämään, mutta emme myöskään pääse parhaimpiin rakennusaikoihin takaisin, jolloin parhaimmillaan tuotettiin yli 70 tuhatta asuntoa.

## **6.2 Haastattelujen tuloksien yhteenveto teemoittain**

### **6.2.1 Inflaation vaikutukset**

Korona aiheutti vaikeuksia fyysisen työskentelyn osalta, mutta se ei aiheuttanut tässä vaiheessa vielä rakentamiskannan romahdusta vuonna 2020. Ihmiset alkoivat tässä vaiheessa opettelemaan

etätyöskentely malliin. Asuntoja rakennettiin, jopa normaalia enemmän tarpeisiimme nähden. Sodan alkaminen hankaloittaa hankintojen materiaalien saamista, budjetointia ja rahoitusta. Asuntorakentamisen alkaa pikkuhiljaa sakata. Sota muuttaa asuntomarkkinoita, myyntiä, rakentamista. Materiaalien, kuten puuhinnan nopea nousu puolestaan aiheuttavat rakentamisessa muita kustannuksia niin yrityksille kuin myös yksityisille ihmisille.

Inflaatio alkoi näkymään ihmisten ostovarassa, korot alkavat rasittaa yrityksiä ja yksityisten ihmisten pankkitilejä. Ostovoima jatkaa heikkenemistä, mikä näkyy, ettei asuntomarkkina käy niin kuumana kuin aiemmin. Rakennusliikkeitä menee konkurssiin. Ei osteta, ei kuluteta. Eritoten pienten asuntojen osalta, joita rakennettiin normaalia enemmän. Sijoittajat ovat suosineet pienempiä asuntoja, joita on nyt tarjolla huomattavasti enemmän. Tilanne puolestaan rajoittaa tarjontaa epävarmojen vuokramarkkinoiden vuoksi. Venäjään yhteyksien katkeaminen näkyy turistien ostovoiman puutteena sekä tuonti ja vientimarkkinoissa. Inflaation kasvamisesta on ollut merkkejä viimeisen 10 vuoden ajan. Suomen pankki (2022) ilmoittaa myös, että Suomen velkakehitys on ollut silmiinpistävää. Vuonna 2023 on tullut putkeen 15. vuosi, kun Suomen julkinen talous on valitettavasti alijäämäistä.

Nopea inflaatio on herättänyt muutenkin paljon kysymyksiä. Emme pysty täysin tulkitsemaan, mistä kokonaisuudessaan tämänhetkinen inflaatio sai alkunsa. Borio ym. (2023) kertoo, että esimerkiksi koronapandemian vaikutuksia ei pysty vielä kokonaisuudessaan hahmottomaan, nimenomaan talouden kysyntä- tai tarjonta-asteikoilla. Tilastojen perusteella voimme vain antaa arvioita siitä, mitkä ovat kysyntä ja tarjontatekijöiden vaikutuksissa olleet asiat inflaation syntyyn. Rahan tarjonnan kasvaminen sekä inflaation välinen kytkös on osoittautunut hyvin kompleksiseksi ja epävakaksi.

### **6.2.2 Kulutuskäyttäytyminen ja asuntomarkkinat**

Asuntomarkkinat ovat muuttaneet muotoaan, mikä näkyy isompien perheasuntojen menekkinä kuten isompien asuntojen myymisenä yleisesti. Ihmiset tekevät etätöitä ja haluavat panostaa työympäristöönsä sekä mukavuuteen. Rivitalot ja pientalot ovat kysyntöjen listalla, vaikka markkinat ovatkin hieman hiljaiset. Syksy 2025 näyttää voimistumisen merkkejä maltillisesti rakentamisen suhteen, jos emme kohtaa muita globaaleja kriisejä.

Suomen Pankin (2024) mukaan talouden kokonaiskysyntä alkaa elpymään 2025 vuoden loppua kohden. Elpyminen tarkoittaa sitä, että yksityishenkilöiden kulutuskäyttäytyminen virkistyy vähitellen ostovoiman vahvistuessa. Kotitalouksissa ollaan vielä kuitenkin varovaisia johtuen julkisen talouden rajuista sopeutumistoimista, jotka viivästyttävät ostovoiman kasvua.

Materiaalimenekin virkistyminen auttaa puolestaan herättelemään rakentamishankkeita. Hankkeet tuovat myös tätä kautta lisää työpaikkoja ja palveluita, jotka puolestaan lisäävät ostovoimaa. Korkojen hiljalleen laskemista odotellaan vaikei täysin tarkalleen osata sanoa kuinka nopeasti tämä tapahtuu.

Euroopan keskuspankki tulee haastattelun informaation mukaan suhdanteiden osalta tekemään muutoksia vaihtuvan tilanteen mukaan. Ronkainen, A. (2024) kirjoittaa, että vaikka Euroopan keskuspankissa saatiin hyviäkin muutoksia eurokriisin aikaan vuonna 2010–2018, kuten velkakirjaostot on heihin silti osoitettu kritiikkiä. EKP:llä on nykyisin vielä entistä suurempi valta ja voima puuttua euromaiden rahoitusoloihin markkinakurilla, vaikka kaikkea rahapolitiikkaa ei voida taata oikeudellisilla tiukoilla säännöillä.

Suomessa olisi toivottavaa jatkossa, että osaisimme arvioida paljon pidemmälle ajanjaksollisesti erilaisia vaikutteita. Kuten korkoihin, tuleviin lainoihin, hankintoihin ja muihin tarvittaviin byrokraattisiin muutoksiin. Meidän olisi tärkeä saada lisää varmuutta hankkimalla enemmän toimittajasuhteita. Inflaation ja sodan tilanne Venäjän osalta vaikutta osittain samalla tavalla kuin Neuvostoliiton romahdus 90-luvulla. Kestäisimme uusien toimittajasuhteiden kautta paremmin taloudellisia haasteita, vaikka talouteemme tulisi notkahduksia.

### **6.2.3 Työttömyys ja tulevaisuus**

Inflaation aikaansaama työttömyyskierre näkyy voimakkaasi. Työttömyysaste on edelleen suuri. Työttömiä oli 2025 helmikuussa 263 tuhatta henkilöä (Tilastokeskus, 2025). Nykyinen tilanne ei varmasti ole tavoite, jotta saamme pidettyä Suomen taloutta ja terveyttä yllä. Rakennushankkeet työllistävät vain projekti kerrallaan sekä hankintojen budjetit pienenevät ja tätä kautta työllisyysvolyymi näkyy negatiivisena. Rakennushankkeet painottuvat selkeästi julkisten hankintojen puo-

lelle enemmän kuin asuntorakentamiseen. Yritykset tuovat työpaikkoja ja työpaikat vaurautta, joten yhteisöllisyyden ylläpitämisen kannalta olisi pyrittävä tukemaan toisiamme, unohtamatta kestävää kehitystä sekä vihreää siirtymää.

Jatkossa erilaiset talouspoliittiset vaikutteet ja päätökset tulevat varmasti muokkaamaan ihmisten luottamusta ja ymmärrystä. Työttömyys, velka, hintojen nousu ja tuotannon lasku ovat yksikeino hidastaa inflaatiota, vaikka se luonnollisesti ei saa ymmärrystä heiltä, keitä se eniten koskettaa. Lindholm & Kettunen (2019) mukaan, inflaation torjuntaa tai sen hidastaminen on yksi tärkeimmistä asioista ja tavoitteista Suomen talouspolitiikassa. Hintojen noususta on tunnetusti monenlaista haittaa. Autto (2023) kirjoittaa, että on hankala arvioida, minkälaiseksi talouspolitiikan perustava sananmuunnos osoittautuu jatkossa. Asenne velkaantumissa kohtaan on muuttunut radikaalisti, mutta ei pidä unohtaa politiikan nopeita heiluriliikkeitä. Epäluottamus oikeusjärjestelmään tulee näkymään entisestään talouskurin myötä.

Erilaisia näkökulmia on varmasti tarjolla tuleville sukupolville sekä yrityksille, jotta osaamme jatkossa varautua kriiseihin ja hakea apua sekä neuvoja mahdollisimman pian. Ihmisien on myös suotavaa saada omat kulutustottumuksensa järkevämmäksi, emmekä pysty varmastikaan jatkamaan samaa tahtia globaalia kuormitusta. Ostetaan ja kulutetaan asioita siis vain todellisten tarpeittemme mukaisesti.

### **6.3 Kyselylomake tulokset**

Lomake selkeästi herätti voimakasta ajattelua toimihenkilöissä, jotka joutuvat jatkuvasti mukautumaan erilaisiin tilanteisiin ja kehittämään nopeasti ratkaisuja. Myös konkreettisia ehdotuksia ja ajatuksia tuli lomakkeen myötä. Nämä liittyvät usein eri osa-alueisiin rakennustyömaalla, kuten aikataulut, budjettimuutokset, resurssit jne. Ajatuksien herättämisen myötä on nähtävissä, että toimihenkilöt puhuisivat avoimemmin ongelmista organisaatiossa ja haluavat kehittää itseään ja työskentely ympäristönsä.

Teknologiakehittyminen muokkaa rakentamista sekä helpottamalla ja toisinaan myös hankaloittamalla. Jatkuvan kehittymisen myötä myös työntekijät joutuvat kovan kuormituksen alaiseksi, koska toimintatavat ja rakenteet muuttuvat sekä ihmisten odotetaan sopeutuvan muutoksiin nopeastikin (Kujala, T., Kuuva, S., Kylmälinen T., Leikas, J., Liikkanen, A., Oulasvirta, A. & Saariluoma, P.

2010). Tästä syystä oli hyvä aloittaa kyselylomake teknologian kehittymisen kannalta. Työmaahenkilöstö ovat usein parhaimpia kokemusasiantuntijoita.

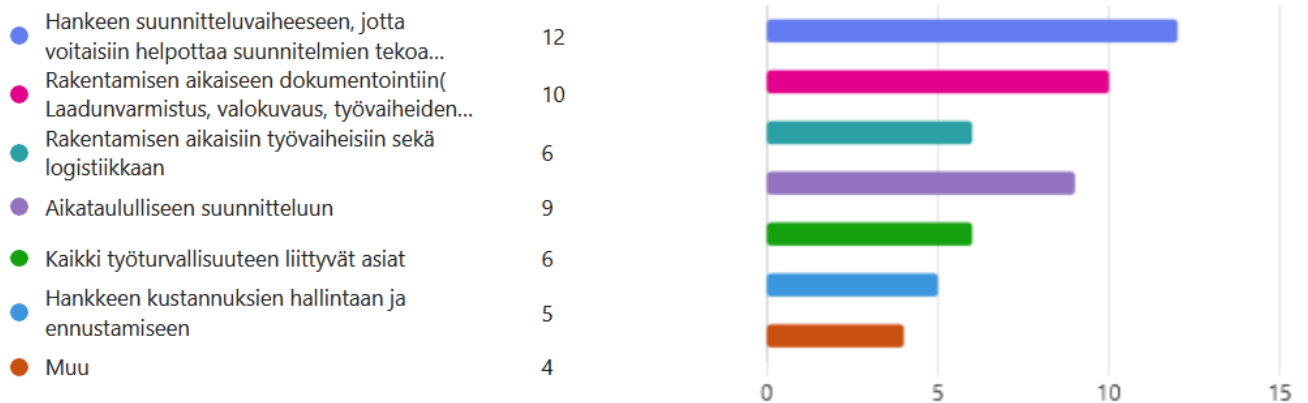
### 6.3.1 Teknologian kehittäminen rakennustyömaalla

Ensimmäisen kysymyksen jälkeen voimme havaita, että teknologia kehittyminen on jäänyt suurimmilta osin mallinnusohjelmiin vastaajien näkökulmasta. Mallinnusohjelmien käyttö ei yleisesti ole pienemmissä hankinnoissa pakollista, mutta isompiin hankkeisiin mallinnusohjelmat ovat suotavia investointeja yrityksiltä. Etenkin kun haasteellisia rakenteita tehdään jatkuvasti lisää. Nämä helpottavat mm. törmäilytarkastamisia rakenteissa sekä helpottaa piiloon jäävien rakenteiden havaitsemista. Vastanneista 58 % oli tai on käyttänyt mallinnusohjelmaa. Kuitenkin liki 13 % vastasi, ettei ole koskaan käyttänyt minkäänlaista teknologiaa rakennustyömaalla.

Teknologian käyttö on havaitusti tervetullutta työmaille ja eniten sitä toivottiin käytettäväksi ja hyödynnettäväksi hankkeiden suunnitteluvaiheeseen, jotta voitaisiin välttyä suunnitteluvaiheen virheiltiltä. Suunnitteluvirheet ovat usein tarkastelun alla työmaalla niissä vaiheissa, kun rakennetaan ja akuuttiin työvaiheeseen tulee ongelma. Se johtaa usein ylimäärisiin kuluihin, laadun heikkenemiseen, aikatauluongelmiin sekä työturvallisuus riskeihin.

Yhtenä suurena havaintona on toiveena saada helpotusta rakentamisaikaiseen dokumentointiin. Dokumentointi työllistää hankkeiden osalta koko projektin ajan eri muodoissa. Valokuvia, näytteitä, raportteja yms. lausuntoja. Myös aikataululliseen suunnitteluun kaivataan muutosta. Aikataulut ovat usein tiukkoja ja aikatauluissa ei oteta häiriötä huomioon konkreettisesti. On vain aloitukset ja lopetukset työvaiheille. Tämän myötä ilmenee, että teknologia kehitystä olisi hyvä suunnata työmaa aikataulutukseen. (ks. kuvio 9.)

2. Mihin osa-alueeseen rakennushanketta toivoisit kehitystä, jossa teknologiakehityksestä voisi olla apua?



Kuvio 10. Työntekijöiden näkemys rakennushankkeiden kehitykseen

### 6.3.2 Organisaatiokulttuurin kehittäminen

Organisaatioiden hyvinvointiin ja ohjaavat kysymykset antoivat viitteitä, että suurin osa vastaajista (30 %) koki pystyvänsä antamaan palautteita ja kehitysideoita esihenkilöille. Toisaalta prosentuaalisesti samansuuruisena koettiin, että tilanne riippuu tai vaihtelee eri persoonallisuustyyppien osalta. Tätä voisi tulkita siten, kun koemme kohtaavamme henkilöitä työelämässä, jolle asioista voi kommunikoida, niistä kommunikoidaan. Perässä 22 % koki, että kommunikointia ja viestintää ylemmän johdon kanssa täytyisi parantaa ja 19 % oli sitä mieltä, että tilanteet vaihtelivat hankkeiden mukaan.

Viestinnän ja kommunikointitaitojen kehitykselle olisi selkeästi varaa. Martikainen & Oikarinen (2023) kertova millainen merkitys sosiaalisissa arvoissa merkityksellisyyden tunteella työyhteisössä on. Ihmiset haluavat tulla yksilöinä nähdyksi ja kuulluksi, siten että he voivat myös itse vaikuttaa työnsä kulkuun. Työn merkityksellisyyden on tutkittu tukevan työtyytyväisyyttä ja työhyvinvointia. Työhön sitoutumista ja yleisesti elämänlaatua useilla eri tavoilla. Muutos auttaa myös työntekijöitä löytämään henkilökohtaista kehitystä ja kasvua.

Toimihenkilöiltä kysyttiin, kuinka he kokevat yrityksen huomioivan heidän hyvinvointiaan tyhy-päivillä tai mahdollisilla ajatuksen purkuhetkillä. Suurin vastausprosentti sai ääniä, että heille riittää tyhy päivä ja 29 % vastaajista haluaisi, että työnantaja voisi lisätä yhteisiä ajatusten purkuhetkiä

esimerkiksi kerran kuussa, jossa voitaisiin jakaa pintaan nousseita ideoita ja kehityksiä hankkeiden, työnteon ja tekijöiden hyväksi. (ks. kuvio 10).

8. Koetko, että yritys huomioi työntekijät ja järjestää heille yhteisiä tapaamisia tai muita yhteisöllisyyttä lisääviä tilanteita?  
Esim. yhteisiä ajatusten purkuistuntoja tai lisää yhteisiä hyvinvointiin liittyviä päiviä(työntekijät sekä esimiehet)



Kuvio 11. Vastaajien näkemys yrityksen panostamisesta yhteisöllisyyteen

Myös inflaation ja säästötoimenpiteet näkyvät työssä. 33 % kertoo, että työmäärät ovat lisääntyneet ja kuormittavat useilla eri osa-alueilla. Myös 33 % vastasi, ettei työ ole lisääntynyt normaalia enempää, kuitenkin säästötoimenpiteet huomataan eri osa-alueilla, jotka taas puolestaan vaikuttavat negatiivisesti.

Selkeänä työtä haittaavana osana ilmenee 22 % vastauksista, että aikataululliset syyt sekä liian tiukalle laskettu budjetti ja näiden osa-alueiden parantamista kaivataan erittäin paljon. Johtuen näiden asioiden olevan eniten dominoivia rakennushankkeiden johtamisessa. (Ks. kuvio 11).

10. Laita alla olevat vaihtoehdot työnkuormituksen osalta järjestykseen. Ylin vastaus on eniten työtä kuormittavaa jne, (Lii kuta vastauksia nuolien avulla)



Kuvio 12. Työntekijöiden näkemys työnkuormittavuudesta

Työstä saatavaa palautetta ja työntekijöiden kouluttamista toivotaan myös työntekijän osaamisen, oppimisen sekä kehittymisen kannalta. Kupias & Peltola (2022) muistuttaa, että jos työntekijä ei ymmärrä muutoksien taustoja tai heitä ei ole kuultu, miten valmiita he todellisuudessa ovat tekemään töitä itsensä kehittymisen tai työn kehittämisen kannalta.

Seuraavissa vastauksissa ilmenee hyvin valideja pointteja, joiden merkitys korostuu hankkeiden onnistumisessa:

*- Kohteiden suunnitteluun tulisi kiinnittää enemmän huomiota. Suunnitelmat ovat huonontuneet vuosi vuodelta. Suunniteltu todella rimaa hipoen sekä ristiin tarkastelu tuntuu puuttuvan yleisesti. Jos tarkastelua onkin tehty niin korjaavat toimenpiteet puuttuu. Mitä mallinnuksiin tulee, en ole koskaan ollut projektissa, jossa malli olisi ollut valmis ennen kohteen valmistumista. Tai todennut, että mallitarkastelussa esiintyviin virheisiin olisi tehty korjaavia toimenpiteitä. On todettu "katso-taan sitten työmaalla". Ennen projektin aloitusta tulisi olla aina riittävästi aikaa perehtyä suunnitelmiin sekä budjetoitava riittävästi rahaa. Jatkuvasti "toivomalla parasta" ei todellisuudessa tarvittavat työvaiheet häviä mihinkään. Ostotavarasta ja toisella teettäminen se vaan maksaa, vaikka ei haluaisi. Huonolla suunnittelulla on tapana kasvattaa kustannuksia töiden edetessä. Lisäksi jos lähdetään "soitellen sotaan" niin tahtoo tulla turhia kustannuksia ns. tulipaloo sammuttaessa. Tämä lisää myös työn kuormittavuutta huomattavasti. Halvin urakoitsija ei todellakaan ole halvin. Se on saatu todistaa niin monta kertaa, kun hyviä/halpoja urakoitsijoita on käytetty - (Anonyymi vastaaja 1).*

*- Työmaahenkilöstö enemmän suunnitteluvaiheisiin mukaan, jotta pystytään reagoimaan nopeammin työmaalla syntyvistä ongelmista. Realistiset aikataulut sekä resurssit, jotta työstä saadaan sujuvampaa sekä lopputulos saataisiin paremmaksi kuormittamatta takuukorjausta - (Anonyymivastaaja 2).*

- Työnjohdon riittävä kokemus ja aikataulun realistinen laadinta kokemuksen pohjalta - - (Anonyymi vastaaja 3).

## 7 Johtopäätökset/ Suositukset

### 7.1 Kuinka voimme varautua jatkossa suhdannemuutoksiin?

Opinnäytetyön tuloksena suositellaan rakennusalalla työskentelevien henkilöille tehdä kevyt teoriakatsaus, kuinka taloussuhdanteet yleisesti toimivat ja näkyvät rakennusalalla. Etenkin heille kelle aihe herättää paljon kysymyksiä. Taloustieteet ovat tärkeitä ja tiedon avulla näemme asioiden taakse, kuinka taloutemme eri partikkelit kytkeytyvät toisiinsa. Tietoa ja luotettavia lähteitä löytyy useista eri paikoista, kuten Valtionvarainministeriön tiedottamisista ja ennustenäkymistä sekä talousoppien kirjallisuudesta. Validista tiedosta huolimatta, emme pysty valitettavasti edelleenkään täsmällisesti ennustamaan tulevia globaaleja kriisejä, jotka poikkeuksetta vaikuttavat elämäämme suhdanteiden osilta eri muodoissa ja tiettyinä ajanjaksoina. Arvioita sekä uutta tietoa tulee kuitenkin jatkuvasti. Tietoisuus lisää reagointikykyä ja ymmärrystä mihin ennusteet perustuvat ja kuka niitä valmistelee. Valtiovarainministeriö (2022) raportoi, kuinka kehitysarvio suhdanneennusteista, taloudesta ja keskipitkän aikavälistä laaditaan kansantalousosastolla riippumattomasti. Tästä syystä, osasto ei hyväksy ohjeita tai neuvoja osaston ulkopuolisilta ennusteita laatiessa. Motiiveina voi olla esimerkiksi ulkopuolisten tahojen asiantuntemus tai heidän todelliset motivaationsa.

Terveen taloustilanteen ylläpito vaatii jatkuvaa hereillä oloa ja mahdollisiin tuleviin skenaarioihin valmistumista. Asioiden priorisointi, kuten puskurirahan ja pääoman kasvattamista sekä pyritään välttämään turhaa velkaantumista. Kysymyksien kysymistä, mitkä ovat olleet taloudellisesti kuormittavimmat kulut? Rakennusmarkkinoilla tämä voisi yrityksille tarkoittaa myymättömiä asuntoja tai kuluja, joiden olemassaoloa ei todellisuudessa osattu arvioida, ennekö tuotanto on hiljentynyt. Jos kauppa ei käy on tärkeä saada asunnot liikkeelle mahdollisimman pian. Esimerkiksi asuntoja voi vuokrata tai laittaa erikoisempien tarjouspakettien voimalla eteenpäin markkinoilla kuitenkin sitten, ettei asuntojen omistajille syntyisi valtavia tappioita. Ennakointi markkinamuutoksissa voi tuoda vielä uusia ideoita hankkeiden osalta. On ehdottoman tärkeää luoda strategisia uusia verkostoja ja kumppanuuksia. Uudet kumppanuudet antavat myös uusia perspektiivejä sekä tuovat tärkeää jo olemassa olevaa informaatiota. Uuden informaatio kautta voidaan myös saada uusia

tuottavampia ideoita markkinointiin, hankkeisiin ja sitä kautta lisätä mielenkiintoa niiden läpiviemiselle. Joillekin tämä voi näkyä myös mahdollisuutena luoda yritysten sulautumista yhteen ja sitä kautta voimavarojen yhdistämistä.

Voimme myös seurata aktiivisesti keskipitkän aikavälin kehitysarvioita, jotka vaikuttavat markkinoihin. Näitä laatiessa käytetään apuna potentiaalisen tuotannon arvioita sekä sen avulla muodostunutta tuotantokuiluarvioita. Laskentamenetelmät perustuvat EU-maiden yhteiseen menetelmään, jota myös Euroopan komissio käyttää laskelmissa. Lyhykäisydessään, potentiaalinen tuotanto kuvastaa talouden kestävästä pidemmän aikavälin tuotannontasoa normaalin kapasiteetin käytöllä. Puolestaan tuotantokuilu mittaa nykyisen tuotannon ja potentiaalisen tason eroa. Positiivinen kuilu viittaa kapasiteetin ylikuumenemiseen ja lähestymistä inflaatiota kohti, kun taas negatiivinen kuilu kertoo resurssien alikäytöstä ja hidastuvasta inflaatiosta, jossa Suomi on tällä hetkellä (Kotilainen, A. 2019).

Mitä muutoin tulee yritysten rahoitusmaailmaan sekä hankkeiden rahalliseen säätelemiseen on suositeltavaa kääntyä aina ammattilaisten puoleen hyvissä ajoin. Mitä aikaisemmin, sen nopeammin pystytään reagoimaan tuleviin muutoksiin. Pankkien toimintaa, materiaalityöntekijöiden ja kulutusta seuraavat ammattilaiset antavat varmasti parhaimpia vinkkejä tulevaisuuden katsauksia varten.

Paluuta edeltäviin inflaatioiden ja finanssikriisien ratkaisuihin ei kuitenkaan kannata tehdä. Kelton (2023) kirjoittaa, että on huolestuttavaa, kun tutkijat ja insinöörit tekevät kaikkensa ratkaistakseen ihmiskunnan ongelmia, silti suurin osa taloustieteilijöistä uskoo edelleen 50-vuotta vanhoihin oppeihin. Näiden mukaan taisto inflaatiota vastaan edellyttää inhimillistä kärsimystä, kuten velkaantumista, pitkäaikaistyöttömyyttä, terveyden menettämistä ja kodittomuutta jne. Tämän sijaan meidän pitäisi etsiä tietoa ja vaihtoehtoisia menetelmiä siitä, miten voimme saada parempaa veron- ja rahapolitiikan yhdistelmää, jotta taloutemme toimisi paremmin tasapainoisemman työllisyyden voimin. Yrityksien rooli yhteiskunnan kannalta on myös vastuu yhteiskunnallisesta kestävydestä.

## 7.2 Miten rakennusalan yritykset voivat sopeutua ja menestyä taloudellisten suhdanteiden vaihteluissa?

Kun opimme jakamaan tietoa ja oppeja voimme perustaa myös päätöksiemme tekoa keräämäämme dataan ja analytiikkaan. Seuraamalla näitä tietoja osaamme havaita taloudellisia muutoksia hyvissä ajoin. Jos yritys on aiemmin saanut tulonsa tietyistä lähteistä, olisiko aika hajauttaa näitä lähteitä esimerkiksi uusille markkinoille, jotta suhdannevaihteluista kehdetään jatkossa paremmin. Eli ei kerätä ns. kaikkia munia yhteen koriin.

Myös pitkällä aikavälillä kehdävyyden mittaamista on suositeltavaa tehdä, kun rakennusmarkkinat ovat kireät. Tuomalla brändiä enemmän ilmi olemalla esimerkiksi vastuullinen liikeyumppani. Tämä luo helpommin muihin osapuoliin luottamusta. Tämä houkuttelee sitä kautta enemmän asiakkaita, jotka arvostavat samoja arvoja. Yritystoiminnassa on myös viime aikoina korostunut taloudellisen arvon tuottamisen lisäksi halu tuottaa kehdävää hyötyä yhteiskunnassa (Martinsuo, M., Mäkinen, S., Suomala, P., Lyly-Yrjänäinen, J. 2018).

Digitaalisten työkalujen ja teknologian hyödyntäminen on tätä päivää. Yritykset, joissa ilmenee muutosvastarintaa voi tämä tulevaisuudessa aiheuttaa ongelmia kehityksen osalta. Digitaaliset työkalut lisäävät tehokkuutta ja mahdollistavat työyhteisöissä innovoivia työskentelytapoja ja vähentävät myös manuaalisia virheitä. Näiden edellä mainittujen toimenpiteiden avulla yritykset voivat saada kasvatettua kilpailukykyä, ketteryyttä ja sitä myöten myös uusia asiakkaita ja yhteistyökumppaneita. Myös manuaalisesta työstä vapautuva resurssi voidaan ohjata muihin hyödykkeisiin. Pitää näyttää, että on valmista astumaan epämuukavuusalueelle toimimaan ja kasvamaan sekä muuttamaan markkinointistrategiaa. Ahto, Karhi, ja Mäkinen (2022) kertovat, että kasvuasenne ratkaisee pitkällä aikavälillä, kun yritykseen haetaan lisää menestystä. Alisuoriutuminen on monen yrityksen kirous ja riman nostaminen tulisi tehdä mahdollisimman pian ja nimenomaan yrityksen omistajien toimesta. Yrityksen kasvuun pitää pystyä myös sitoutumaan, ei pelkästään ylempijohto vaan koko tiimi yrityksen henkilöistöineen. Tärkeää on myös fokusoida asiakashenkisyyteen ja sitä kautta ajatukseen, miten yritys voi antaa lisäarvoa asiakkailleen ja hankkeilleen.

### 7.3 Miten voimme edistää yritysten menestystä sekä hyvinvointia pitkällä tähtäimellä?

Työelämää tutkiessa ilmenee, että ihmisten ajatukset ja työkuultuuriin liittyvä käyttäytyminen ovat muuttuneet vuosikymmenien saatossa. Työntekijät eivät tyydy enää raskaisiin työilmapiireihin tai olosuhteisiin. Jos työnantaja ei pysty tyydyttämään työntekijöiden tarpeita tulee tämä näkymään henkilökuntamuutoksina ja motivaation laskuna, joka voi aiheuttaa lisää kuluja. Huonoa johtamista ei selkeästi enää haluta osaksi työympäristöä. Työntekijät tarvitsevat merkityksellisyyden tunnetta, eikä samoissa työpaikoissa viihdytä enää samalla tavalla kuin aiempina vuosikymmeninä. Tästä syystä on erittäin tärkeää tarkastella yrityksen tulonlähteen tuottavan voiman alkulähdettä. Kyselylomakkeen vastauksissa saimme viitteitä resurssien vähäisyydestä ym. ongelmista, jotka voi johtaa omalta osaltaan lumivyörymäisesti muihin ongelmiin. Viitala (2021) huomioi, että resurssointi onkin yksi yritysten konkreettisimmista haasteista. Se vaatii jatkuvaa tasapainoilua. Henkilökustannuksissa minimointi yksioikoisesti johtaa ylityökustannuksiin, henkilöstön liialliseen uupumiseen ja sitä kautta toimintaprosessien sakkaamiseen. Myös ymmärtäen, ettei liika resurssointi palvele myöskään yrityksen toimintaa.

Yritysten menestyksen takana ei riitä enää pelkkä työpanos, vaan kykyä nähdä ja ymmärtää, kuinka saada jatkuvan kehittämisen maailmassa ihmiset edelleen jaksamaan ja innostumaan työn tuottavuudesta. On siten suositeltavaa tarkastella yritysten työympäristöä, joihin on helposti saatavilla erilaisia konsultointiapuja, jotka puolestaan auttavat ratkaisemaan vaikeitakin tilanteita työyhteisöissä. Nämä ratkaisut työympäristön hyvinvoinnin korjaamiseksi, voivat muuttaa yrityksen tuottavuutta parempaan suuntaan. Henkilöstön hyvällä kouluttamisella varmasti luodaan luottamusta sekä parempaa viestintää työnantajien ja työntekijöiden välille. Tämä näkyi myös vahvasti esimerkkinä kyselylomakkeen vastauksissa. Ihmisillä on selkeästi paljon ajatuksia, mitä ei tuoda tarpeeksi ylemmälle johtoportaalille ilmi. Myös on hyvä havaita esimerkiksi rakennustuotannossa, haastatteluissa ilmenneitä asioita, kuten suunnittelun ohjaus tai suunnittelussa ilmenneet virheet, joihin pitäisi puuttua välittömästi, ennen tilanteiden eskaloitumista. Tästä syystä viestintää on tärkeää parantaa työntekijöiden ja esimiesten välillä. Action Learn on mahtava esimerkki työyhteisön voimavarojen käytöstä. Selkeät ja jaetut arvot organisaatio kulttuurissa yhdistävät työntekijöitä ja tiimejä sekä tätä myöten auttaa tekemään selkeämpi päätöksiä pitkällä tähtäimellä.

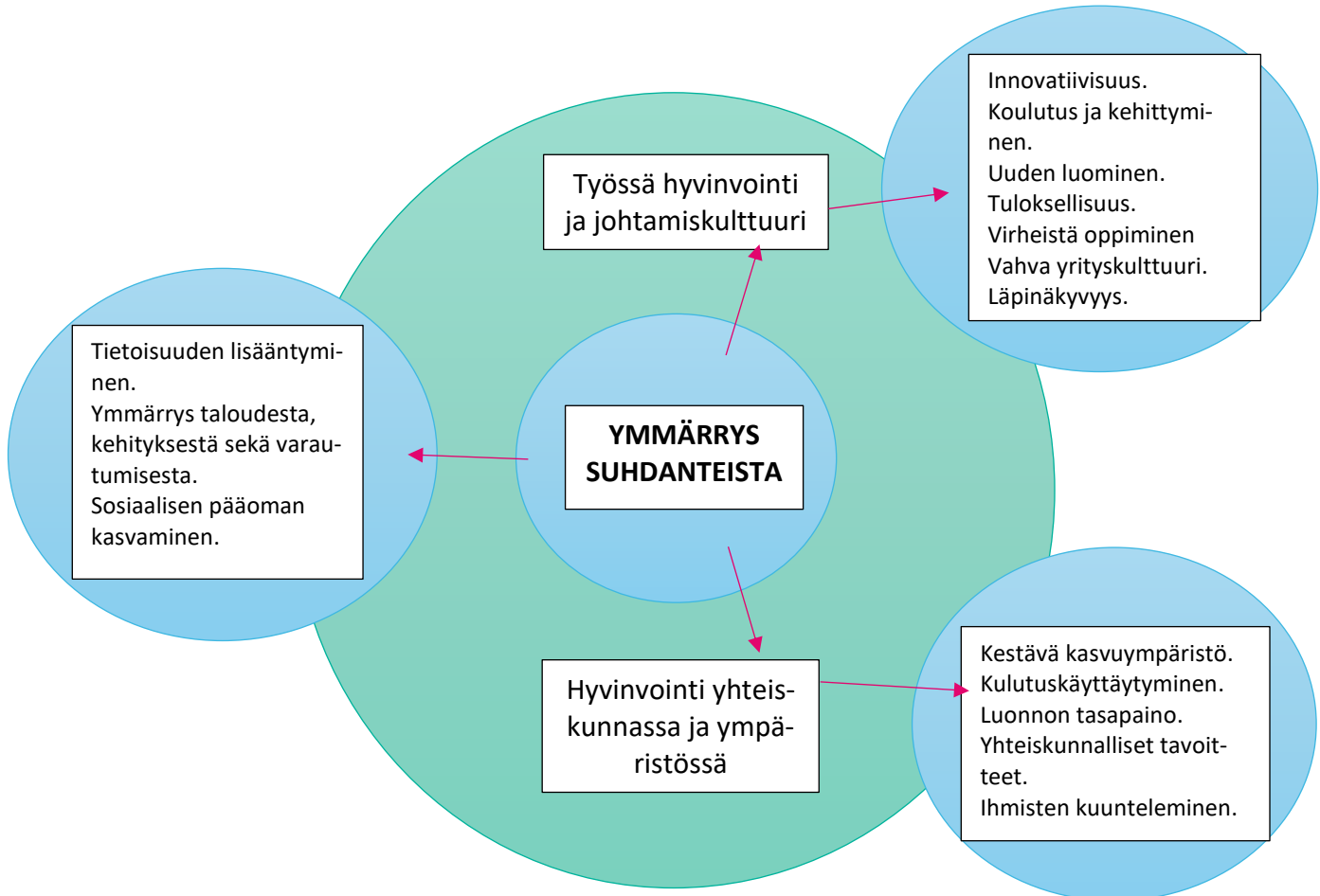
Olemme muutoinkin selkeästi siirtymässä ns. uuteen johtamisajattelumalliin. Tällä tarkoitetaan, että olemme muuttumassa johtajakeskeisyydestä enemmän kohti vertaispohjaisempia toimintamalleja. Muutokset sekä johtajien rooleissa, että työntekijöiden vapaudessa suunnitella ja toimia lisää enemmän mahdollisuuksia muutoksiin sekä toteuttaa työtä yhteisöllisemmin. Valta ja vastuu tulee siirtymään yhä enemmän koko yhteistyölle. Tämän myötä myös työntekijät tulevat muodostamaan osan johtajuudesta (Salovaara & Markula, 2024).

Läpinäkyvyyden kautta saamme lisättyä luottamusta, joka lisää puolestaan avoimuutta. Koulutuksien ylläpito kehittää oppimismyönteisyyttä ja sitä kautta ihmiset osaavat alkaa priorisoimaan tärkeää tietoa. Arvostetaan ja tunnustetaan työntekijöiden panosta töissä ja organisaatiossa. Hyvinvointi ei saa unohtua silloin, kun joudumme eniten panostamaan muutoksiin ja vaikeisiin talousaikoihin. Näin myös yrityksen hyvinvointi näkyy ulospäin myös asiakassuhteissa. Martinsuo ym. (2018) mukaan yritysten on tärkeä havainnoida asiakasmarkkinointia sekä asiakassuhteissa kehittyvää markkinointia. Myös asiakasvisio on oltava sopusoinnussa strategisten päätösten ja yrityksen vision kanssa. Menestyvän liiketoiminnan tärkeänä asiana on hyvä asiakassuhteiden hoitaminen.

Kun Inflaatio iskee, vuorovaikutuksena iskee myös hälytys yritysten talouden tilasta. Sen sijaan, että lyödään jarrua, olisiko meillä muita vaihtoehtoisia mahdollisuuksia, joilla voisimme tuottaa paremmin. Ehkä investoida? Näkyvään tai näkymättömään pääomaan. Mikäs olisikaan sen parempaa kuin kerätä tietoa ja kouluttautua uutta tulevaa varten, kun talouden rattaat lähtevät taas käyntiin. Tässä vaiheessa olemme valmiimpana sekä viisaampana uusien projektien ja hankkeiden parissa. Pankkien kuin materiaalityöntekijöiden ja kulutusta seuraavat ammattilaiset antavat varmasti parhaimpia vinkkejä tulevaisuuden katsauksia varten. Mitä ottaa huomioon ja missä on hyvä havaita riskien synty. Olemmehan jälkisyklinen maa. Tietoperustakatsaus suhdanteista ja niiden ymmärtämisestä tulisi luomaan perspektiiviä yrityksiin ja ihmisiin sekä näihin heijastuviin eri alueisiin (Kts. kuvio 13).

Opinnäytetyö on tuonut paljon perspektiiviä asioiden katsomiseen laajasta asiasta huolimatta, vaikka tietoa olisi voitu haarautua vielä laajemmalle alueelle. Etenkin, mitä tulee rakennustuotan-

toon. Hakala (2024) muistuttaa, että Laadullisen tutkimuksen lopputuloksen vaikeuden syyksi ilmenee, ettei analyysi tule koskaan täysin valmiiksi, vaan sitä voitaisiin jatkaa paljonkin pidemmälle kuin mihin tutkijan rahkeet ja aika antaa käytännössä myöten.



Kuvio 13. Havainnollistava kuvio johtopäätöksistä

## Lähteet

Ahto, A., Kahri, T., Mäkinen, M. 2022. Kasva tai kuihdu. Opas kestävään liiketoimintaan. Alma Talent. E-kirja.

Åkerholm, J. 2024. Suomen talouden haaste numeroiden varjossa. Innovaatiot ja talouden kasvu Suomessa. Viitattu 26.10.2024. <https://www.sitra.fi/julkaisut/suomen-talouden-haaste-numeroiden-valossa/#lahteet>

Alasuutari, P. 2011. Laadullinen tutkimus 2.0. Vastapaino. E-kirja.

Autto, J. 2023. Talouskuri tuli Suomeen. Kustannusosakeyhtiö Vastapaino. E-kirja. Viitattu 25.3.2025

Borio, C., Hofmann, B. & Zakrajšek, E. 2023. Does money growth help explain the recent inflation surge? Energia ja Talous. Suomen pankki. Viitattu 30.3.2025. [https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/52962/eurotalous\\_analyysi.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/52962/eurotalous_analyysi.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Bruttokansantuote. N.d. Globalis. Viitattu 2.9.2024. <https://globalis.fi/Statistikk/bkt>

Cho., R. 2022. What Is Decarbonization, and How do we make it happen? Columbia Climate School. Viitattu 29.2.2025. <https://news.climate.columbia.edu/2022/04/22/what-is-decarbonization-and-how-do-we-make-it-happen/>

Energia & Talous. 2024. Suomen pankki. Viitattu 30.3.2025 [https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/53406/ET\\_taloudenennuste\\_0624.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/53406/ET_taloudenennuste_0624.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Forma, P. 2023. Johtajan työkykykirja. Työkyky osana yrityksen strategista johtamista. Helsinki: Alma Talent. E-kirja. Viitattu 16.9.2024. [https://bisneskirjasto-almatalent.fi.ezproxy.jamk.fi:2443/teos/FAGBIXETEB#/kohta:3\(\(20\)Ty\(\(f6\)kyky\(\(20\)osana\(\(20\)yrityksen\(\(20\)strategista\(\(20\)johtamista/piste:t1Ks](https://bisneskirjasto-almatalent.fi.ezproxy.jamk.fi:2443/teos/FAGBIXETEB#/kohta:3((20)Ty((f6)kyky((20)osana((20)yrityksen((20)strategista((20)johtamista/piste:t1Ks) Vaatii kirjautumisen.

Hakala, T. 2024. Laadullisen tutkimuksen ABC. Gaudeamus. E-kirja. Viitattu 29.3.2025

Heikkonen, H. 2023. Metallimarkkinoiden hintamyrsky alkaa olla historiaa- ensi talvesta tulossa jo maltillisempi. Rakennuslehti 9/2023. Viitattu. 21.11.2024. <https://www.rakennuslehti.fi/2023/09/metallimarkkinoiden-hintamyrsky-alkaa-olla-historiaa-ensi-talvesta-tulossa-jo-maltillisempi/>

Heimonen, K. & Ilmakunnas, S. Kansantaloudellinen aikakauskirja – 119. vsk. –3/2023 Nihkeän kasvun vuosikymmenet – Ennustelaitosten pitkän aikavälin ennusteet Suomen talouskasvulle vuosille 2023–2033 ja 2033–2043. Viitattu 1.11.2024 <https://journal.fi/kak/article/view/133990/85707>

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2022. Tutkimushaastattelu. Gaudeamus. E-kirja. Viitattu 20.2.2025

Hirvonen, J. Saari, A., Jokisalo, J., & Kosonen, R. 2022. Socio economic impacts of largescale deep energy retrofits in Finnish apartment buildings. Tietokanta Science direct. Viitattu 27.11.2024. Vaatii kirjautumisen. <https://www-sciencedirect-com.ezproxy.jamk.fi:2443/science/article/pii/S0959652622027755>

Hirvola, A., Mikkonen, S., Skippari, M., & Tiensuu, P. Kohti avoimempaa lobbausta: Lobbauksen nykytila Suomessa. 2021. Oikeusministeriön julkaisuja, Selvityksiä ja ohjeita 2021/6. Viitattu 3.12.2024. [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162855/OM\\_2021\\_6\\_SO.pdf?sequence=4](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162855/OM_2021_6_SO.pdf?sequence=4)

Hytönen J. 2019. Hyvän suunnittelun muuttuvat periaatteet. Viitattu 30.12.2024. <https://journal-fi.ezproxy.jamk.fi:2443/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/99310/57031>

Häyrynen, M. 2022. Sota tuntuu metsässäkin. Metsälehti makasiini 2/2022. Viitattu 15.11.2024. Maksullinen digilehti. <https://www.metsalehti.fi/artikkelit/sota-tuntuu-metsassakin/#0006b856>

Inflaatio. 14.8.2024. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu: 2.9.2024. Verkkójulkaisu <https://stat.fi/indikaattori/inflaatio>

Jagjit, S. S., Gary, G., Remko, V. H., Nitin, J., & Harri L. 2023. Impact pathways: unhooking supply chains from conflict zones—reconfiguration and fragmentation lessons from the Ukraine–Russia war . Viitattu 13.4.2025. <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/ijopm-08-2022-0529/full/html>

Joutsenvirta, M., Hirvilampi, T., Ulvila, M. & Wilen, K. 2016. Talous kasvun jälkeen. Gaudeamus.

Jylhä, R. & Viiala, R. 2013. Liiketoimintaosaaminen. Menestyvän yritystoiminnan perusta. Edita Oppiminen Oy. E-kirja. Viitattu 25.3.2025

Jyväskylän kaupunginhallituksen päätöksiä 25.11.2024 olleesta kokouksesta. 2024. Jyväskylän kaupunki. Viitattu 25.11.2024. [https://www.jyvaskyla.fi/uutinen/2024-11-25\\_jyvaskylan-kaupungin-hallituksen-paatoksia-25112024-olleesta-kokouksesta](https://www.jyvaskyla.fi/uutinen/2024-11-25_jyvaskylan-kaupungin-hallituksen-paatoksia-25112024-olleesta-kokouksesta)

Kangasharju, A. 2023. Talouden ilmestyskirja. Docendo. Viitattu 25.10.2024

Kanniainen, V. 2009. Taloustieteessä ei laadita suhdanne-ennusteita. Viitattu 5.1.2025 <https://tt/article/view/1852/1687>

Karttunen. K. 2024. Puumarkkinakatsaus: Ennusteet lupaavat hyvää puumarkkinoille myös vuodeksi 2025. Viitattu: 15.11.2024. <https://www.mtk.fi/-/puumarkkinakatsaus-marraskuu-2024>

Kelton, S. 2023. Alijäämämyytti. Into Kustannus. E-kirja. Viitattu 25.3.2025

Kotilainen, A. 2019. Potentiaalinen tuotanto ja tuotantokuilu. Selvitys eri arviointimenetelmistä Suomennäkökulmasta. Valtiovarainministeriö 2019:44. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-026-6>

Kriisien kuluttamaa julkista taloutta on vahvistettava. 2022. Suomen pankki. Viitattu 13.4.2025.  
<https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/4/kriisien-kuluttamaa-julkista-taloutta-vahvistettava/>

Kuula, A. 2015. Tutkimusetiikka. Aineistojen hankinta, käyttö ja säilytys. Kustannusosakeyhtiö. E-kirja. Viitattu 29.3.2025

Kujala, T., Kuuva, S., Kylmäläinen T., Leikas, J., Liikkanen, A., Oulasvirta, A. & Saariluoma, P. 2010. Ihminen ja Teknologia- Hyvän vuorovaikutuksen suunnittelu. Teknologia info Teknova Oy. E-kirja. Viitattu 25.3.2025

Kuoppa, S. & Tanskanen, R. 2023. Kapitalismin suuri illuusio. Into kustannus.

Kupias, P. & Peltola, R. 2022. Oppiminen työssä. Gaudeamus. E-kirja

Kuntien ja kuntayhtymien tilinpäätökset 2023. 2024. Kuntaliitto. Viitattu 15.1.2025.  
<https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/TP2023%20Laaja%20tietopaketti.pdf>

Käyttöopas Pk-yrityksen määritelmä.2015. Euroopan komissio. Viitattu 6.1.2025. [http://publications.europa.eu/resource/cellar/79c0ce87-f4dc-11e6-8a35-01aa75ed71a1.0007.01/DOC\\_1](http://publications.europa.eu/resource/cellar/79c0ce87-f4dc-11e6-8a35-01aa75ed71a1.0007.01/DOC_1)

Laurila, H. Koskinen, H. 2023. Työ, raha ja talouspolitiikka globaalitaloudessa. Vastapaino.

Lindholm, T. Kettunen, J. 2016. Globaali kansantalous. Edita. Helsinki

Maankäyttö ja rakennuslaki. N.d. Ympäristöministeriö. Viitattu 25.11.2024 <https://ym.fi/maankaytto-ja-rakennuslaki>

Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki)N.d. Finlex.fi. Viitattu 25.11.2024 [Maankäyttö- ja rakennuslaki... 132/1999 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®](#)

Manninen, J. 2023. Yrityksen voimavarat hyötykäyttöön – yhteisvoimin. Books on demans. Helsinki. Toinen painos.

Martikainen, S-J., Oikarinen, T. 2023. Työn merkitys kumpuaa sen sosiaalisesta arvosta. Artikkel. Viitattu 2.2.2025. <https://journal.fi/tt/article/view/129068/78087>

Martinsuo, M., Mäkinen, S., Suomala, P., Lyly-Yrjänäinen, J. 2018. Teollisuustalous kehittyvässä liiketoiminnassa. Edita Oppiminen Oy. E- kirja. Viitattu 25.3.2025

Markula, J. & Salovaara, P. 2024. YHTEISÖOHJAUTUVUUDEN KÄSIKIRJA. Kohti uusia organisoitumisen tapoja. Books on Demand. E-kirja. Viitattu 19.3.2025.

Mattila, J. 2024. LOIKALLA askelta lähemmäksi betonirakentamisen päästöjen puolittamista. Blogi. Viitattu 11.12.2024. <https://rt.fi/blogi/2024/05/loikalla-askelta-lahemmaksi-betonirakentamisen-paastojen-puolittamista/>

Moilanen, H. 2024. Vettä ei tarvitse pelätä. Rakennusteollisuus. Artikkelit. Viitattu 29.1.2025. <https://rt.fi/artikkelit/2024/09/vetta-ei-tarvitse-pelata/>

Mäenpää P., Mättö M., 2023. Rakentamislakiin liittyvä 1. yleiskirje - muutoksen pääkohdat. Viitattu 25.11.2024. <https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2023/rakentamislakiin-liittyva-1-yleiskirje-muutoksen-paakohdat>

Mölsä. S. 2021. Tutkimusanalyysi: Vihreä asuminen on toiselle ahdas kämpppä keskellä betoniviidakkoa ja toiselle tilava asunto luonnon äärellä – koronavuosi toi arvostuserot näkyville. Rakennuslehti. Viitattu 14.1.2025. <https://www.rakennuslehti.fi/2021/01/vihrea-asuminen-on-toiselle-ahdas-kamppa-keskella-betoniviidakkoa-ja-toiselle-tilava-asunto-luonnon-aarella-koronavuosi-toi-arvostuserot-nakyville/>

OECD Economic Surveys: Finland 2022. Viitattu 12.10.2024. [516252a7-en.pdf \(oecd-ilibrary.org\)](https://www.oecd-ilibrary.org/economic-surveys/finland-2022)

Orjasniemi, S. Pitkällä aikavälillä Suomi tarvitsee enemmän työtä ja investointeja. Kansantaloudellinen aikakauskirja – 119. vsk. – 3/2023. Viitattu 16.9.2023. <https://journal.fi/kak/article/view/131522/85711> Vaatii kirjautumisen.

Pohjola, M. 2012. Taloustieteen oppikirja. Sanoma Pro Oy 7., uudistettu painos. Viitattu 13.9.2024

Pohjola, M. 2023. Pääoma työn tuottavuuden kasvun lähteenä- Suomi kansainvälisessä vertailussa. Kansantaloudellinen aikakauskirja-119. Aalto-Yliopisto. Viitattu 13.4.2025. <https://journal.fi/kak/article/view/130494/85714>

Pirinen, H. 2023. Esihenkilö muutoksen johtajana. Alma talent. Verkkoaineisto, vaatii kirjautumisen. Viitattu 20.11.2024

Puusa, A. & Juuti P. 2020. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Gideamus. 1. painos. Viitattu 29.1.2025

Puunhinalaskuri. 2024. Metsälehti. Verkkojulkaisu. Viitattu 29.1.2025. <https://www.metsalehti.fi/puunhinta/puunhinalaskuri/>

Pylkkänen, E. 2022. Inflaatio kohtelee kotitalouksia eri tavoin. Valtionneuvosto. Viitattu 12.4.2025. <https://valtioneuvosto.fi/-/1410877/inflaatio-kohtelee-kotitalouksia-eri-tavoin>

Rala Ry. Rakennusalan laatuhaasteena katkeileva tiedonkulku ja valvonnan riittämättömyys. 2018. Viitattu 19.12.2024. [https://www.rala.fi/application/files/9316/6385/3966/Rakentajien\\_laatukysely\\_I\\_Rakennusalan\\_laatuhaasteena\\_katkeileva\\_tiedonkulku\\_ja\\_valvonnan\\_riittamattomyys.pdf](https://www.rala.fi/application/files/9316/6385/3966/Rakentajien_laatukysely_I_Rakennusalan_laatuhaasteena_katkeileva_tiedonkulku_ja_valvonnan_riittamattomyys.pdf)

Rakentamisen taantuma on päättymässä. 2024. Valtiovarainministeri 3.9.2024. Tiedote. Viitattu 15.10.2024. <https://vm.fi/-/rakentamisen-taantuma-paattymassa>

Rakennusalan kehityksen tukeminen julkisen vallan toimin auttaa vain rajallisesti ja väliaikaisesti. 2023. Valtionvarainministeri 19.9.2023. Viitattu 18.11.2024. <https://valtioneuvosto.fi/-/10623/rakennusalan-kehityksen-tukeminen-julkisen-vallan-toimin-auttaa-vain-rajallisesti-ja-valiaikaisesti>

Rissanen, R. 2004. Tiedolla johtaminen asiantuntijatyössä. Viitattu 15.2.2025. <https://journal.fi/akakk/article/view/115071/67922>

Ronkainen, A. 2024. Ordoliberalismilla ordoliberalismin yli– Euroopan keskuspankin kriisitoimien laillisuusarvion irtaantuminen rahapolitiikantodellisuudesta. OIKEUS. Oikeuspoliittinen yhdistys Demla ry & Oikeus- ja yhteiskuntatieteellinen yhdistys. Viitattu 14.4.2025. <https://oikeus.journal.fi/issue/view/11148/2790>

Saabye, H., Powell, D. & Coughlan, P. 2023. Lean and action learning: towards an integrated theory? ProQuest Central. Vaatii kirjautumisen. Viitattu 4.12.2024. <https://www.proquest.com/docview/2899648730?accountid=11773&sourcetype=Scholarly%20Journals>

Saarimaa S., & Pelsmakers S. 2020. Environment Today, More Adaptable Tomorrow? Viitattu 29.12.2024. <https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/89676/57024>

Saarimaa, S., Turku, V., Kuoppa, J., Tervo A. & Laine M. 2023. Asukastoiveiden mukainen kerrostalo? Viitattu 26.1.2025. <https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/120503>

Savolainen, P. 2023. Läpinäkyvyys rakennusosalalla. Viitattu 19.12.2024. <https://lixani.fi/lapinakyvyys-rakennusosalalla/>

Saldana, J. 2011. Fundamentals of qualitative research. New York. Oxford University Press. E-kirja. Viitattu 22.2.2025. Vaatii kirjautumisen. <https://ebookcentral-proquest-com.ezproxy.jamk.fi:2443/lib/jypoly-ebooks/detail.action?docID=665394>

Sarajärvi, A. & Tuomi, J. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisältöanalyysi. Tammi. E-kirja. Viitattu 15.3.2025

Seeck, H. 2021. Johtamisopit Suomessa. E-kirja, vaatii kirjautumisen. Viitattu 3.9.2024. <https://www.finna.fi/Record/helmet.2042370>

Sepponen, S. Hjelt, M. Moisio, M., Suominen, F., & Halonen, M. Kansainvälinen vertailu kestävä kehityksen tavoitteista innovaatio- ja yrityspolitiikassa. 2021. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisu 2021:22. Viitattu 25.11.2024. [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163019/TEM\\_2021\\_22.pdf](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163019/TEM_2021_22.pdf)

Sloman, J. 2019. Economics for Business. Eight edition. Pearson. Vaatii kirjautumisen. Viitattu 19.11.2024. <https://r2.vlreader.com/Reader?ean=9781292239293>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Rakennuskustannusindeksi. Tilastokeskus. Viitattu: 2.9.2024. <https://stat.fi/tilasto/rki>

Suhdanteet. Elinkeinoelämän keskusliitto 19.6.2024. Viitattu 2.9.2024. <https://ek.fi/tutkittua-tietoa/tietoa-suomen-taloudesta/suhdanteet/>

Suhdanteet tarkoittavat talouskasvun vaihtelua. N.d. Taloustieteen keskus Helsinki GSE. Viitattu 11.9.2024. <https://talouskurssi.fi/part-6/1-suhdanteet-tarkoittavat-talouskasvun-vaihtelua>

Teräväinen, V., Junnonen, Juha. & Ali-Löytty, S. 2018. Organizational Culture: Case of the Finnish Construction Industry. Viitattu 26.11.2024. [https://www.researchgate.net/publication/324086203\\_Organizational\\_Culture\\_Case\\_of\\_the\\_Finnish\\_Construction\\_Industry](https://www.researchgate.net/publication/324086203_Organizational_Culture_Case_of_the_Finnish_Construction_Industry)

Työllisiä vähemmän ja työttömiä enemmän helmikuussa 2025 verrattuna vuoden takaiseen. Tilastokeskus. 2025. Viitattu 27.3.2025. <https://stat.fi/julkaisu/cm0xmmwc37qx807vwg13mhk6f>

Työmarkkinaennuste: Työllisyys kääntyy kasvuun vuoden 2025 aikana. 2024. Työ- ja elinkeinoministeriö. Viitattu 13.4.2025. <https://tem.fi/-/tyomarkkinaennuste-tyollisyys-kaantyy-kasvuun-vuoden-2025-aikana>

Täyden kymppin keskusta. Keskustan kehittäminen ja rakennushankkeet. N.d. Jyväskylän.fi. Viitattu 7.10.2024 <https://www.jyvaskyla.fi/kaupunkikeskusta/tayden-kympin-keskusta/keskustan-kehittaminen-ja-rakennushankkeet>

Uusi rakentamislaki voimaan 1.1.2025. 2025. Rakennustieto. Viitattu 8.1.2025. <https://www.rakennustieto.fi/rakentamislaki>

Ukkola, P. 2020. Pörssi ilmiöitä. Tunnista syklit, niin ymmärrät pörssiä. Alma talent. Helsinki

Vainio, T. 2025. Asuntotarve 2025–2045. Vtt. Viitattu 15.2.2025. <https://rt.fi/wp-content/uploads/2025/02/Asuntotuotantotarve-2024-2045-VTT.pdf>

Viiala, R. 2021. Henkilöstöjohtaminen. Keskeiset käsitteet, teoriat ja trendit. Edita Oppiminen Oy. E-kirja.

Vihmo, J. 2024. Suhdanekatsaus syksy 2024. Rakenneteollisuus. Viitattu 14.11.2024, [RT-suhdanekatsaus-syksy-2024-netti.pdf](https://www.rakenneteollisuus.fi/suhdanekatsaus-syksy-2024-netti.pdf)

Yrityksen pääoma. 2021. Suomi.fi. Viitattu 2.9.2024. <https://www.suomi.fi/yritykselle/yrityksen-rahoitus-ja-tuet/rahoituksen-suunnittelu/opas/yritystoiminnan-rahoituksen-suunnittelu/yrityksen-paaoma>

Yleinen talouskehitys. Bruttokansantuote henkeä kohden 2022. Elinkeinoelämän keskusliitto. Viitattu 19.12.2024. <https://ek.fi/tutkittua-tietoa/faktahylly/>

## Liitteet

### Liite 1. Haastattelu 1. Kysymykset asuntomarkkinatilanteesta.

Vastaaja: Rakennusliikkeen oma kiinteistövälittäjä.

1. Miten kuvailisit tämänhetkistä asuntomarkkinatilannetta?
2. Mitkä tekijät ovat vaikuttaneet asuntojen hintojen kehitykseen viimeisen vuoden aikana tai mihin asiakkaat kiinnittävät enemmän huomiota, kuten asuntokulut tms.?
3. Onko nyt hyvä aika ostaa vai myydä asunto? Miksi? onko asuin alueella paljon vaikutuksia, tai se että tontti on vuokra tontti yms. Haluavatko ihmiset isompia asuntoja vai omakotitaloja tai sijoitusasuntoja?
4. Mitkä alueet ovat tällä hetkellä Keski- Suomessa suosituimpia asunnon ostajien keskuudessa, tietyt lähiöt vai keskusta?
5. Miten inflaatio ja talouden yleinen tilanne ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoihin tai mikä niiden tuoma suurin vaikutus näkyy asuntokaupoissa, koroissa, taloudellinen epävarmuus, lomautus, pankkien kielteiset vastaukset?
6. Miten asuntomarkkinat ovat muuttuneet viimeisen viiden vuoden aikana? Onko ylitarjonta prosentuaalisesti laskenut asuntojen hintoja paljon?
7. Mitä odotuksia sinulla on asuntomarkkinoiden suhteen tulevaisuudessa, muuttuuko asiakaskunnat tai pysyvätkö ne samana?
8. Mihin kysymyksiin tai lausuntoihin törmäät usein asuntokauppojen yhteydessä? Onko ensiasunnon ostajia enää niin paljoa, kun verotus etuus on poistunut? Pitäisikö se palauttaa? Millaista roolia Poliitiikka pelaa asuntokauppojen suhteen mielestäsi?
9. Mitä neuvoja antaisit ensiasunnon ostajille nykyisessä markkinatilanteessa, millaiseen asuntoon kannattaa sijoittaa tai mitkä asiat vaikuttavat tulevaisuudessa asunnon myymiseen?

## Liite 2. Haastattelu 2. Pankkien rooli suhdannevaihteluissa.

Vastaaaja: Pankin konttorin johtaja.

1. Mitkä tekijät näkyvät tai vaikuttavat eniten ihmisten taloudessa suhdannevaihteluiden vuoksi?
2. Minkälaisia toimenpiteitä ihmiset pyrkivät tekemään inflaation aikana esim. kuinka ihmiset pyrkivät hoitamaan taloudellista tilannetta? Lainojen kilpailutus, lainan lyhennyksiä, asuntojen myymistä?
3. Minkälaisia neuvoja antaisit hankalina talousaikoina yksityishenkilöille tai? Kannattaako sijoittaa, laittaa rahastoihin tai muutoin säästää? Entäpä Yrityksille? (esim. omavaraisuuden kasvattaminen jne.)
4. Minkälaisia eroja huomaat vuoden 2008–2010 sekä 2022–2024 inflaation aikakautena?
5. Mikä on muuttanut ihmisten ajattelumaailmaa asuntokoroista, kun 1990-luvulla korot ovat olleet yli 7 %:ssa ja isoimmillaan 20 %:ssa? Ja nyt asuntokorot voivat olla silti matalampia, mutta silti se on ihmisille kallis? Ottavatko ihmiset esim. isompia lainoja tuloihin verrattuna?
6. Osaisitko antaa näkökulmaa, miten korkojen nousu on vaikuttanut rakentamisen kustannuksiin, lainasopimuksiin tai rahoitukseen?
7. Mikä tekee poikkeuksen Suomen yrityskäyttäytymisessä, verrattuna esimerkiksi Ruotsiin ja Tanskaan, jossa inflaation aikana investoidaan enemmän? Suosivatko Tanska ja Ruotsi kiinteitä korkoja euriboria enemmän vai millaisia muita havaintoja näistä eroavaisuuksista voi tehdä?
8. Suositelletteko luottamaan jatkossa enemmän kiinteisiin korkoihin, vaikka nämä olisivat euriboria hieman suurempia?
9. Puhutaan, että nolla tuntuman korkomaailma oli taloudellinen poikkeus. Uskotko euriborin enää menevän nollan tuntumaan vai jääkö nämä tulevaisuudessa ns. tulevaisuuden tarkastelun ja suhdannevaihteluiden varaan?

### **Liite 3. Haastattelu 3. Kysymykset materiaalien kustannuksiin ja toimituksiin.**

**Vastaaja: Metsätalousteknikko, Vastuunmyyjä. Puurakentamiseen erikoistunut yhtiö.**

1. Miten kuvailisit viimeisen viiden vuoden aikana materiaalihintojen muuttuneen 1. Koronan aikana 2. Ukrainan sodan alkaessa 3. muutoin Inflaation myötä?
2. Kuinka paljon työnkuvaasi on vaikuttanut suhdannevaihtelut?
3. Onko yrityksessänne tullut muutoksia tai tehty strategisia muutoksia, johtuen suhdannevaihteluista?
4. Inflaation sanotaan käyneen nyt syvimässä kuopassa ja lähtevän helpottamaan. Minkälaisia muutoksia uskoisit tulevan inflaation tilanteen myötä, joka tulisi vaikuttamaan puumateriaalin hankintojen osalta? Positiivista tai negatiivista?
5. Kuinka paljon suomesta ulkomaille puunvienti vaikuttaa suomalaisten hinnastoon?
6. Onko suhdanteet vaikuttaneet suomalaisiin ja heidän ostopäätöksiinsä materiaalien osalta?
7. Seuraavatko yritykset paljonkin hintojen ja kustannuksien muutoksia? Jos ei, pitäisikö heidän enemmän perehtyä ennustaakseen omia hankintoja?
8. Seuraatko itse markkinatilanteita yleisesti esim. pörssikursseja yms.? Voiko pörssikurssien osalta ennustaa tulevia muutoksia isojen yritysten osalta kuten Stora Enson tai Metsä Groupin osalta?
9. Miten geopoliittiset jännitteet tai toimitusketjujen häiriöt vaikuttavat markkinatilanteeseen? Ovatko ne hetkellisiä, vai vaikuttavat vielä useamman vuoden?

## Liite 4. Haastattelu 4. Kysymykset rahoitusalaan liittyen.

Vastaja: Yritysrahoitustoiminnan johtaja. Vakuutusyhtiö.

1. Mitkä tekijät näkyvät tai vaikuttavat eniten ihmisten taloudessa suhdannevaihteluiden vuoksi?
2. Minkälaisia toimenpiteitä ihmiset pyrkivät tekemään inflaation aikana esim. kuinka ihmiset pyrkivät hoitamaan taloudellista tilannetta? Lainojen kilpailutus, lainan lyhennyksiä, asuntojen myymistä?
3. Minkälaisia neuvoja antaisit hankalina talousaikoina yksityishenkilöille tai? Kannattaako sijoittaa, laittaa rahastoihin tai muutoin säästää? Entäpä Yrityksille? (esim. omavaraisuuden kasvattaminen jne.)
4. Minkälaisia eroja huomaat vuoden 2008–2010 sekä 2022–2024 inflaation aikakautena?
5. Mikä on muuttanut ihmisten ajattelumaailmaa asuntokoroista, kun 1990-luvulla korot ovat olleet yli 7 % ja isoimmillaan 20 %? Ja nyt asuntokorot voivat olla silti matalampia, mutta silti se on ihmisille kallis? Ottavatko ihmiset esim. isompia lainoja tuloihin verrattuna?
6. Osaisitko antaa näkökulmaa, miten korkojen nousu on vaikuttanut rakentamisen kustannuksiin, lainasopimuksiin tai rahoitukseen?
7. Mikä tekee poikkeuksen Suomen yrityskäyttäytymisessä, verrattuna esimerkiksi Ruotsiin ja Tanskaan, jossa inflaation aikana investoidaan enemmän? Suosivatko Tanska ja Ruotsi kiinteitä korkoja euriboria enemmän vai millaisia muita havaintoja näistä eroavaisuuksista voi tehdä?
8. Suositelletteko luottamaan jatkossa enemmän kiinteisiin korkoihin, vaikka nämä olisivat euriboria hieman suurempia?
9. Puhutaan, että nolla tuntuman korkomaailma oli taloudellinen poikkeus. Uskotko euriborin enää menevän nollan tuntumaan vai jääkö nämä tulevaisuudessa ns. tulevaisuuden tarkastelun ja suhdannevaihteluiden varaan?

## **Liite 5. Kyselylomakkeen kysymykset**

### **Osio 1. Teknologia rakennustyömaalla**

**Kysymys 1.** Oletko käyttänyt seuraavia tuotetta tai teknologiaa viimeisen 16 kuukauden aikana rakennushankkeissa?

**Kysymys 2.** Mihin osa-alueeseen rakennushanketta toivoisit kehitystä, jossa teknologia kehityksestä voisi olla apua?

**Kysymys 3.** Koetko, että seuraavia tuotteita olisi hyödyllistä löytyä rakennustyömailta, jotta voitaisiin helpottaa työkuormaa työnjohdon sekä työntekijöiden osalta (Luettelo vaihtoehdoista)

**Kysymys 4.** Jos ette pääsääntöisesti käytä edellä mainittuja tuotteita, minkä koet yleisimmäksi syyksi?

**Kysymys 5.** Koetko, että nyt olisi tarpeellista investoida ja kouluttaa työntekijöitä teknologia kehittymisen osalta?

### **Osio 2. Organisaatio kulttuuri (kulttuuri kertoo, millä tavalla organisaatiossa on tapana toimia)**

**Kysymys 6.** Minkälaisena koet yrityksen sisäisen kommunikaation olevan tällä hetkellä?

**Kysymys 7.** Koetko, että yrityksessä olisi tarpeellista parantaa johtamiskulttuuria tai kehittää enemmän yhteisöllisyyttä?

**Kysymys 8.** Koetko, että yritys huomioi työntekijät ja järjestää heille yhteisiä tapaamisia tai muita yhteisöllisyyttä lisääviä tilanteita? Esim. yhteisiä ajatusten purkuistuntoja tai lisää yhteisiä hyvinvointiin liittyviä päiviä (työntekijät sekä esimiehet)

**Kysymys 9.** Koetko inflaatiosta ja rakennuskannan hiljenemisestä johtuvien säästötoimenpiteiden vaikuttaneen työhösi?

**Kysymys 10.** Laita alla olevat vaihtoehdot työkuormituksen osalta järjestykseen. Ylin vastaus on eniten työtä kuormittavaa jne., (vastaukset tärkeysjärjestykseen)

**Kysymys 11.** Saatko palautetta työstäsi?

**Kysymys 12.** Koetko, että yritys voisi kehittää ja kouluttaa työntekijöitä enemmän tällä hetkellä?

**Kysymys 13.** Koetko, että rakennushankkeet ovat läpinäkyviä? (Läpinäkyvyyden tarkoitus on parantaa projektin hallintaa, vähentää riskejä ja lisätä luottamusta kaikkien osapuolten välillä)

**Kysymys 14.** Aikataululliset syyt ovat yleisin ongelma rakennushankkeiden kuormittavuudessa. Valitse mielestäsi tärkeimmät 3 asiaa, jolla olisi eniten merkitystä helpottamaan aikataulullisia paineita.

**Kysymys 15.** Kauanko olet toiminut työnjohtotehtävissä?

**Kysymys 16.** Tähän voit kirjoittaa vapaita ajatuksia, jos sinulla on näkemystä asioita, mitkä vaikuttavat tänä päivänä rakennushankkeisiin eri osa-alueilla. Positiivisesti tai negatiivisesti. Nämä huomioidaan tutkimuksen tuloksissa. (Huom. vastaukset anonyymejä)

## Liite 6. Action Learn kysymyslista

1. Mikä on toiminta tai prosessi, jota halutaan kehittää?
2. Mitkä ovat toiminnan tai prosessin tulokset ennen kehittämistä?
3. Mikä on estänyt, etteivät toiminnan tai prosessin tulokset ole olleet paremmat kuin mitä on aiemmin saavutettu?
4. Mitkä ovat toiminnalle tai prosessille tavoitteet, jotka kehittämisellä tulee saavuttaa?
5. Miten toiminta tai prosessi on tehty ennen kehittämistä?
6. Miksi toiminta tai prosessi on ennen kehittämistä toteutettu niin kuin on tehty?
7. Mitä vaihtoehtoisia keinoja on muuttaa toimintaa tai prosessia tavoitteiden saavuttamiseksi?
8. Mitkä ovat jokaisesta vaihtoehtoisesta keinosta vastaukset seuraaviin kysymyksiin:
  - a. Mitä muutoksia toimintaan keino vaatii?
  - b. Mitä panostuksia (raha, resurssit, muut) pitää tehdä, jotta keino voidaan ottaa käyttöön?
  - c. Miten hyvin keinolla saavutetaan rahaa?
  - d. Miten nopeasti keinolla saavutetaan tavoitteet?
  - e. Mitä mahdollisia esteitä on ottaa keino käyttöön? Jos esteitä on, niin voidaanko ne poistaa ja jos voidaan, niin mitä se vaatii?
9. Mikä vaihtoehtoisista keinoista on paras toteuttaa muutos?
10. Mikä on yksityiskohtainen aikataulu muutoksen toteuttamiselle?
11. Mitkä ovat välitavoitteet ja niiden aikataulut muutoksen tuloksien saavuttamiseksi?